令和5年度 第2回 三浦市空家等対策協議会議事録

- 1 日時 令和6年3月18日(月) 14時00分～16時00分
- 2 会場 三浦消防署 4階会議室
- 3 議事
 - (1) 会長、副会長の選任について
 - (2) 空家等対策計画(案)について
- 4 出席者
 - (1) 委員 兼子会長、小野寺副会長、柴谷委員、餅田委員、松原委員、榊原委員、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 空家等対策計画の改定について
 - 資料2 計画案第1章から第2章
- 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。
 - ・ 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。
 - ・ 会長が選出されていないため、選出されるまで司会(堀越部長)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

【堀越部長】

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。今回も兼子委員を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。

【堀越部長】

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≫

【堀越部長】

ありがとうございます。

それでは、会長につきましては、兼子委員を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。

【堀越部長】

ありがとうございます。

次に、副会長につきましては、同条第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。

【議長（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っております。

【堀越部長】

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っておりますが、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。

【堀越部長】

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っております。兼子会長お願いいたします。

【議長（兼子会長）】

改めて会長を選任いただきました兼子です。よろしく申し上げます。新しい委員を向かえて初めての会ですけれども、三浦市の空き家対策について活発なご協議いただきますようよろしくお願いいたします。

【堀越部長】

ありがとうございます。続きまして小野寺副会長よりご挨拶をいただきたいと思っております。小野寺副会長お願いいたします。

【小野寺委員】

兼子会長より拝命しました小野寺です。任期の間務めさせて頂きたいと思っております。この協議会では活発な意見のもと意義のある会議となるよう努めて参りたいと思っておりますのでどうぞよろしくお願いいたします。

【堀越部長】

ありがとうございます。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、どうぞよろしくお願いいたします。

【議長（兼子会長）】

それでは、会議の進行について私の方で進めさせていただきます。本日は、今年度第2回目の会議となりますので、よろしくお願いいたします。

これより、議事に入ります。議事2の「空家等対策計画（案）」について、事務局より説明をお願いします。

議事2 空家等対策計画（案）について

【事務局】

議事2につきまして、初めに、空家等対策計画の概要や今後のスケジュール等についてご説明いたします。資料1をご覧ください。

まず、空家等対策計画ですが、これは空家特措法第7条第1項におきまして、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために定めることができるものと規定されております。

次に、計画の内容といたしましては、法第7条第2項に基づき、資料に記載した9つの事項を規定しております。

現行の計画は以上に基づき策定し、この中で計画期間につきましては、第4次三浦市総合計画と整合を図り、2025年・令和7年までとしております。

以上を踏まえ、現行計画を本市の実態に応じて変更案として作成し、協議会委員の皆さまのご意見などを踏まえながら、計画を改定したいと考えております。

次に、協議会のスケジュールの案について、次のように予定しております。次のページをご覧ください。

空家等対策計画を改定するために、計4回の協議会を予定しております。

本日が1回目で第1章及び第2章を、2回目は令和6年の8月頃に第3章を、3回目は令和7年の1月頃に第4章を、4回目は令和7年の7月頃にパブリックコメントの結果報告や修正案について協議していただくため、開催を予定しております。

次のページをご覧ください。

全体スケジュールとしましてはご覧のようなスケジュールを予定しております。

空家等対策計画改定案につきましては、今後も事務局において作成を進めていきますが、庁内関係各課へのヒアリングや、市民からの意見を聴取するためのパブリックコメントを実施し、最終案として令和7年度の上半期には計画案を協議会にお示ししたいと考えております。

次のページをご覧ください。

現行の空家等対策計画の構成については、ご覧のとおり4章構成になっており、第1章は「計画の趣旨」、第2章は「空き家の現状、発生要因と課題」、第3章は「計画の基本的な方針」、第4章は「具体的な空き家対策」が記載されており、改定案につきましても、

現行計画の構成を踏襲する予定です。説明は以上でございます。

【議長（兼子会長）】

今の説明につきましてご意見、ご質問ございませんでしょうか。

【星野副市長】

空家等対策計画があった中でいままで皆さんとお話しして、前回の協議会で実際に対策を進める中で、では活用してもらおうか、という時に個人の財産ですよ。なかなか市としてはそこに直接できることというのは難しいのですが、すべての空き家の条件が同じではないと話しに出たと思うのですが、例えば給排水の問題もあるし、接道の状況もあって、いまの建物だけですぐに活用ができる物件と、個人だけじゃなかなか問題が解決出来ない物件もあるので、それを一緒のものとしてなかなか同じ扱いをすると件数が減っていかないんじゃないかなと考えられますので、もう少し現状の建物の条件を分けて考えて頂いた方が対策が取れるかなと思います。いままでと同じやり方をしても、なかなか新しい方向にはいかないの、私の立場で言うのもなんですけども、それをまちづくりとしてももう少し範囲を決めていただいて対策とらないと解決出来ない物も中にはあると思うんです。例えば接道の話では建物の状況を直しただけではなかなか利活用が出来ないし、給排水の問題も、なかなか建物を持っている個人さんでは対策がとれないので、そういうような条件を分けて頂いて、ご提示いただいた方が対策がとりやすいのではないのかなと思います。もう少しその辺が進んで調査出来たらなと思います。

【事務局】

まさにおっしゃられた内容は前回の協議会でもご意見をいただいております。今回、空家等対策計画の改定案として、本日は1章と2章をお示しする機会となっております。今のご発言に関しましては第4章で具体的な空き家対策を定めることとなっておりますので、それまでの間に検討を進めて、どんな内容が書き込めるのか、十分に検討進めたいと考えております。

【議長（兼子会長）】

今の件に関連して私からもいいですか。空家特措法が改正されていると思うんですけど、それによると空き家対策の促進地域を設定できるようなことが新たに盛り込まれていて、それに関して関連するかなと思うのですが、三浦市の空き家分布状況を見ると三崎地区に集中している、また接道が悪かったり、給排水問題があるのかなと思いますね。空き家の促進区域の設定みたいなことの議論も進んでいるのかどうか、どういう展望なのか、市の状況を説明していただけるかなと思ったんですけども。

【事務局】

空家特措法が公布されて実際施行されたのが昨年12月で、まだ3か月ぐらいのところですが、いまおっしゃられた空家等活用促進区域に関しましても、国の方からガイドラインが発せられたのが施行とほぼ同じ時期の12月でまだ具体の検討というのが進んでいない状況ではありますが、このガイドラインを見ながら今後検討を進めるようになると思います。ただ実際に促進区域の設定に関しましてもいくつか条件がございます。まず、それが三浦市にあてはまるかどうか、そのあたりから検証することになるかと思っております。

【議長（兼子会長）】

これから検討していくってことですかね。他にありますでしょうか。

具体的な計画スケジュールが示されましたけれど、このあと参考資料の説明があるんですかね。その前に空家等対策計画の改定について他に何かありますでしょうか。

それでは空家等対策計画案について1章になるんですかね。これについて説明をお願いします。

【事務局】

それではまず第1章についてご説明いたします。資料2と参考資料をご用意ください。

資料2は第2期計画の第1章と第2章、参考資料は現行計画の第1章と第2章の資料となっております。資料2は現行計画と比較しやすいように、現在は見た目を変えない状態で作成しております。

第1章では「計画の策定の背景と目的」、「計画の位置づけ」、「計画期間」を定めております。

資料2の1ページをご覧ください。

「1 計画策定の背景と目的」でございますが、市制が施行され、三浦市となった昭和30年当時の人口は約3万5千人であり、以降、平成7年まで増加を続け、人口は5万4千人にまで増えましたが、平成7年以降は現在まで人口が減少している現状となっております。

また、本市の人口推移と将来人口というグラフのうち、点線で示したものが将来人口となりますが、2020年から2045年までの間、10年間ごとに6千人から7千人ほどの人口が減っていくことが予想されております。

次のページをご覧ください。

上のグラフにつきましては、地区別の人口推移と本市の総合計画における2025年の目標人口を記載しており、下段のグラフは同様に世帯数を表しております。

続きまして、4ページの「2 計画の位置付け」でございますが、本計画は空家特措法に基づく計画であること、また三浦市総合計画を上位計画として、都市計画マスタープランなどの個別計画との整合、連携を図り、今後の空き家に関する対策の方針や実施体制を

定めるものとして位置付けております。

最後に、「3 計画期間」でございますが、現行計画では上位計画として位置付ける三浦市総合計画との整合を図り、本計画の計画期間は2025年までとしていました。

そのため第2期計画においても、第5次三浦市総合計画と整合を図った計画期間を考えております。

現時点で第5次三浦市総合計画の計画期間が示されていないことから、現状はブランクとさせていただき、決定次第記載させていただく予定となっております。

なお、本計画につきましては、本市の実態や関連施策の展開などを勘案し、必要に応じて、見直しを行っていくこととします。説明は以上でございます。

【議長（兼子会長）】

第1章色々ありましたけれども何かご質問、ご意見ありますでしょうか。

私からいいですかね。三浦市の総合計画が改定を迎えるということで、三浦市の総合計画の中で今議論されていることとして新しい動きとか何かあるんでしょうか。

【事務局】

総合計画の改定作業といたしましては、市の政策課が所管しております。総合計画の改定作業につきましては、令和6年度、7年度で行うと聞いておまして、今具体的になにか作業が始まっているかというはまだ始まってなくて、令和6年の新年度から始まると聞いております。

【星野副市長】

全体的な流れといたしまして、どちらかというと総合計画の中に書かれるかどうかというよりも三崎地区の港のエリアを使った新しい計画的なもの。埋立地があるんですけど、そこと市場の周辺と下町を使った人の流れを作ろうかというものも入っていますし、大きなものでは、こちらの方に庁舎が移転してくるということもありますし、現在ある庁舎の周辺の城山地区というところが新しい計画で今のところは宿泊施設を伴ったものが計画されるということがありますので、大きな土地利用の変化が今回から出てくる時期になるのかなと思います。特に市域の南側の方ですかね。

【松原委員】

副市長がおっしゃったことに質問なんですけど、京急が大規模な開発してますよね。住宅ができるとか。

【星野副市長】

今言われたのは三戸の埋め立てている所ですかね。ここも埋め立てが大体終わりました、畑も終わりました畑から国道までの間ですかね。国道とは同じ高さにはならない。ここは京急さんの方で計画の最終段階になってきているのかなと思います。

【松原委員】

学校までできるとか。

【星野副市長】

そういうふうな話もありますけど、最終的な絵が出来上がってないですね。あと、京急さんの関係でいうと油壺マリパーク、観潮荘のエリアで、京急さん直接ではないですけど計画をするということも出ていますので。いくつか今までにないようなものはできていますよね。もう少したつと三浦海岸の駅前にマンションができますよね。少しずつ今までにない動きが出てくるのかなと思います。

【松原委員】

これで人口減少に歯止めがかかればいいですけどね。

【星野副市長】

人口の話が出ましたので、今月4万人を切ってしまいました。でも市内全体をみますといままでにない動きがでてくるのかなと思います。それに伴って空き家もうまく利活用できたらと思います。

【松原委員】

人口が減ってくるのは空き家以前の問題ですからね。

【議長（兼子会長）】

新しいものができるというイメージですと、世帯数や人口が増えるかもしれないですけども、空家対策としてはどうなのかというところで、空家対策とうまく連動する方法がとればいいのかというところですね。

【星野副市長】

先程の話で三崎の港の周辺が少し変わって活性化していくと、そのエリアの空き家が全部じゃないですけど少し利活用されるかなと、その中でも使われない使えない場所があったらどうしようか課題は出てくるのかなと思います。

【松原委員】

まちが活発になると人も来ますからね。

【星野副市長】

少し土日とかも人が来るようになったかなと思いますよね。いままでの土日よりもだ
いぶ人が来ていたかなと思いますよ、これが定住だとか空き家を使ってというふうには
繋がっていかないって感じですかね。

【議長（兼子会長）】

私もたまたま日曜日に行ったんですけど、結構人が出ていましたね。新しいお店も結構
増えていましたね。

【小野寺委員】

東京とか横浜の方から来られて、今までシャッター通りになっていたところの店舗を
借りられて、そこで何か事業をされるという方が増えて、ただ週末だけしかお店が開いて
いないという感じではあるんですよね。平日は閉まっているとか。

【星野副市長】

例えば新しいクラフトビールのお店もできましたけど、まだ土日しか開いていません
ね。これから金曜日を明けようかと思っているみたいですけど。結構な投資をされたと思
いますけど、それでも土日しかまだ。

【小野寺委員】

やっぱりそれをやっておられる方って、仕事で直接お会いしたりするんですけど、東京
とかでいままでも事業とかやられている方が三浦の方に。だからそれ一本でやっている訳
ではないから、土日だけでも成立するのもかもしれない。ある程度余裕のあるような方。

【松原委員】

2か月前ぐらいかな。日経新聞ってあまり三浦半島をとりあげないんですよ。大きく載
っていて、イタリアと三浦半島が同じだと、すごい豪勢なホテルにしておいしいものがあ
ってという夢のような話が載っていて。一泊15万とか。そういうのを計画しているって
いうのが書いてありましたけどね。そんなすごいことになるのかなって。

【星野副市長】

城ヶ島で進めている京急のホテル、「ふふ」っていう。そこまで高くないですけど、
それなりの宿泊料をとる、そこに向かって今道を広げてますけど、なかなかそこで空いて

るところを使うぞってところまではきていない。条件は良くなってきているけど新たに商売をしようとか、いうところまではまだ。三崎もどのくらいかかりましたかね。人が東京の方からきて。10年はかかっていますよね。シーエフネッツさんとか最初頃やっていたと思うんですけど。10年以上やって馴染むまで少しかかったのかな

【松原委員】

コロナショックがなければね。

【榊原委員】

空き家対策というのは、例えば三浦市の下町の方で空き家になって、解体する費用を持っている人は壊しちゃって更地にして、そこが新しくなるっていうケースはそんなにならないような気がします。空き家を利用するっていう方向がもう一つあるんでしょうけど、空き家っていうか一つの地域全体で統合したものでなにか、新しいものを作っていかって少ししか情報はもっていないんですけど、ある程度成功しているところがない訳でもないんですよ。全国を見るとね。だから空き家対策で空き家を埋めるって考えていくとあまり進まないような気がする。

【星野副市長】

三浦市って下町を限定していいんですけど、特色があると思うんです。やっぱり一宅地辺りの面積が狭いと思うんです。さっき言ったように接道条件が悪くて路地の所が入っていかないといけないとか、そうするとやはり一件ずつではだめで、面で捉えないと利活用の方が少ないかなと、狭い土地だったりして接道条件が悪いと建て直しの選択があまりとれないんです。建て直しが出来ないっていうこともあるから、そこはちゃんと整理してその条件にあった対策といいますか方向性を示さないとなかなか利活用には進まないかなという感じがします。

【榊原委員】

ある程度まちづくりのプランみたいなものを提示してあげないと個別には何もできなくなっちゃうから。だからある程度費用を持っているところがやるのかな。あとは行政が中心になってやっていくような。

【星野副市長】

何かで誘導していかないとだめなんじゃないかな。

【松原委員】

前回に確かおっしゃっていたんですけど、一軒一軒だと下水も作れない。何軒かまとめて共同でやるとかしていかないと、とてもそこに移り住むとかね、区画整理みたいなこと。

【小野寺委員】

三崎の下町で他所から来てる人たちの状況というのは、多分今の港の周りが区画整理されちゃうと三崎っぽくなくなっちゃうと思うんですよね。ああいう狭い路地とか古い町並み。それに魅力を感じてやられる方が多いのではないのかなと。綺麗な柵の目状に分譲地みたいにしてもそれは今やっている人たちの考えと違うのかなと思います。

【松原委員】

そのとおりでしょうね。ただしトイレが水洗じゃなかったらきませんよ。

【小野寺委員】

衛生的じゃなきゃいけないんですよ。

【松原委員】

基本的な問題はね、どんなに狭かろうが広かろうが古い家だろうが新しい家だろうがトイレが使えなかったらきませんから。そういうものはクリアしないとイケないんですよ。

【小野寺委員】

そうするとライフラインなんですよ。下水道だとかね。

【星野副市長】

今その話が出ましたからよろしいですか。下水の計画も出ていまして共同の浄化槽にするという。浄化槽を道路の中にもできるように。エリアを決めて、1軒ずつでは難しいですけど数軒をまとめてやっていったらどうかと。そういう風になっていくのではないかと思います。

【小野寺委員】

集中汚水施設みたいな

【星野副市長】

そのとおり。数軒単位でいくと。そうなっていくとだいぶ今の状況が変わってくるかなと思いますし、それでも流せない場所があります。特に海外町、白石町の辺ですかね。あの高台の方は道路より宅地の方が低くて、高低差があって流せないんですよね。ここは根本的に別の方法を考えないといけないですよね。それを分けないと利用する為の条件が整っていかないかもしれないですね。今のお話だと下町の港の見えるところは今のままでいった方が利活用ができるのではと。ちょっと離れたらちょっと変えないと。区画整理とは言わないけど範囲を決めて何かそういうのを誘導していかないといけないかもしれない。

【小野寺委員】

横須賀なんかでいえば、汐入の山の上なんかで階段を百何十段って上らないと。ああいうところは病気になって救急車も来ないって。担架を担いでいくとかそういう状況だから結局みんなもう高いところから降りてきてる感じになってますよね。

【松原委員】

注意して見ていると住んでないなっていう家はありあすよね。

【小野寺委員】

駅までの直線距離的には近いんだろうけど、アップダウンがとにかく激しい。

【榊原委員】

横須賀なんかの高台で空き家になっているところでは、建築士会などが古い建物を利用して、そこに集会場とか。あと県立大学があるじゃないですか。その学生さんに住んでもらうということを、どの程度成功しているかわからないですけど。最近歌舞島に水産の水野学園とか。その生徒さんが宮城あたりの空き家でそういう仕事をされてる方の会社があるらしいんだけど。提供して一種の貸し家ですよね。それでも使っているということは聞きましたけど。

【議長（兼子会長）】

横須賀市の学生と色々絡んでいるんですけど、横須賀市が独自のプログラムで助成事業としてやっておられます。学生居住支援で山の上のアクセスの悪い空き家を使って、そこに学生たちの改修費の何分の1かを負担する。そんなプログラムで改修した案件があるんですけど、今の案件には学生は入っていないんじゃないかな。

【榊原委員】

それほど沢山利用してはいないですよ。

【議長（兼子会長）】

沢山やっているわけではなく、1、2件。私も関わって関東学院大学の近くで追浜というエリアの山の中の物件を改修いたしましたけど。それは継続的に人が入っていますけど、ではそれがいろんなところに広がっていくかというところと難しいなというところですね。やっぱりアクセスの悪い条件の悪いところは難しいですよ。

【小野寺委員】

そういうところに若い人が住んでくれると、昔から住んでいるお年寄りからするとすごく安心がありますよね。何かの時にね。心強いと思うんですよ。

【議長（兼子会長）】

中にはそこに住んで面白い活動をしている人も何人かいるんですけども、それが多くあるかっていうと。なかなかむずかしいですよ。

【榊原委員】

やっぱり三崎である程度定着してという仕事自体がある程度フリーっぽいというか、いちいち東京まで行かなきゃいけないとかじゃないような仕事だとね、例えば近くに焼き物に使える土がでるようなところがあって、そういう村を作ってあげるとかね。そういうような話で少しずつ人が来ている。ただ実態はすごく人が来るかといったらそういう訳でもないような気がします。

【星野副市長】

今のお話の中でも市としてやることってやっぱりあると思いますけど、なかなか個人さんの財産に何かを出してやりましょうというのは結構難しいですよ。まちづくりの方向性みたいなものをある程度お示しして、というのは必要なとは思いますが。まあ共感するような人達が来てくれると、物件としてどうかなとは思いますが。

【議長（兼子会長）】

今1章のところで、計画策定の背景と目的、人口の推移とかの説明されましたけど、2章の説明もありますかね。では事務局お願いします。

【事務局】

続きまして、第2章についてご説明します。

第2章につきましては、「空き家の現状」、「発生要因」、「課題の抽出」という順序で示しております。資料2の5ページをご覧ください。

空き家の現状でございますが、(1)において平成30年に実施された住宅土地統計調査の結果を基に、県内各市の空き家率を比較しております。

この調査は全棟調査ではなく、一定の割合で無作為に対象を抽出し実施されたものですが、総務省統計局により全国統一で実施される調査であり、他自治体との空き家率の比較が行えることから、この調査結果において市の空き家率を示しております。

現状といたしましては、グラフのとおり三浦市が県内市の中で最も高い21.9%となっています。

令和5年度に最新の調査が実施されているため、調査結果が公表されましたら、最新の数字に修正いたします。

続きまして、6ページの(2)に今年度、本市が独自で行った実態調査の結果を示しております。

調査の目的としましては、市内の空き家の実態を把握し、空き家対策を推進していくための基礎資料とするため、令和5年度にあらためて実態調査を実施したものです。

調査方法といたしましては、水道の閉栓情報と空き家台帳から調査対象物件の抽出を行い、外観から目視可能な範囲において調査し、総合的に空き家と思われる物件を特定しています。また、外観調査の際には、老朽危険度の調査も兼ねて実施をしております。

調査結果といたしましては、調査対象戸数861件のうち、空き家と判断したものは400件となりました。

次の7ページをご覧ください。

空き家と判断したものの内訳につきましては、上段に表形式で、下段に地区別割合をグラフで示しております。三崎地区が73%、南下浦地区が18%、初声地区が9%という状況でございます。

次のページに、本調査において空き家と判断した物件の概ねの位置を示しております。

三崎地区に空き家が密集している傾向にあることが分かります。

次の9ページをご覧ください。

空き家の危険度割合に関して、程度の良いAランクから程度の悪いDランクまでに分類しております。

グラフのとおり、割合としては当面危険性がないと判断したA及びBランクが全体の約8割となっており、C及びDランクが2割弱という結果でした。以上が実態調査に基づく調査結果となります。

次の11ページをご覧ください。

こちらは空き家に関する市民からの相談による本市の状況を示しております。

日常的に管理されていない空き家に関しては、部分的な破損や草木の繁茂、近隣に住まわれている市民から様々な内容の相談が入ります。

相談件数は、空家特措法が施行された平成 27 年度以降の集計となりますが、令和元年度を除き、年間 30 件前後で推移しています。令和元年度は 2 つの大きな台風が上陸したことに伴い、相談が多くなっています。相談を受けた物件に関しては、外観調査を実施したのち、空き家の所有者を調査後、修繕や維持管理の実施をお願いするための通知や、所有者宅への訪問により対応を促しております。

相談件数の地区別の内訳を見ますと、本市の実態調査と比例するかたちで、毎年度概ね 6 割から 8 割の相談が三崎地区という状況となっています。

次の 12 ページをご覧ください。

市民から相談が寄せられる空き家に関しましては、相当期間放置されている物件が多い傾向にあり、相談内容も屋根や外壁の破損、草木や蒿の繁茂という相談が大半を占める状況となっております。

次の 13 ページをご覧ください。

令和 5 年度の実態調査を踏まえ、空き家と思われる建物の所有者に対してアンケート形式による意向調査を実施しました。

調査の目的としましては、空き家の発生要因や管理状況、今後の意向や行政に対する要望等を把握し、空き家対策における具体的な施策の検討を行うために実施した調査です。

調査対象といたしましては、実態調査により空き家と判断した建物と判定ができなかった物件を調査対象とし、所有者等の確認に時間を要するものは対象から除外しております。

調査結果としましては、全 395 件中 88 件の回答があり、うち空き家ではないという回答が 26 件含まれる結果となりました。

次の 14 ページをご覧ください。空き家の発生と経過年数についての結果となります。

空き家となった理由については、居住者の死亡、相続で取得したが住む人がいないという、相続に関係する要因が約 4 割という結果となりました。

また、空き家となってからの経過年数については、5 年以上経過しているものが約 5 割という状況であり、過去から空き家となっているものが多い状況となっています。

これらの結果は、前回調査と概ね同様の結果となりました。

次の 15 ページをご覧ください。こちらは空き家の利活用に関する結果となります。

まず、所有している空き家が居住できる状態にあるかという質問に対して、居住できる状態にある、又は多少の修繕を行えば居住できるという、利活用が見込める物件が約 4 割、大規模な修繕が必要、腐朽等によりこの先の居住は不可能、と老朽化が進んでいる物件も約 4 割という結果となりました。

また、利活用する上で困っている理由について質問したところ、老朽化やリフォームをする予算がないという理由が約 4 割という結果となりました。

次の 16 ページをご覧ください。こちらは維持管理に関する質問を 3 点行っています。

まず、維持管理をする上で困っていることに関しては、遠方に住んでいる、費用の負担、高齢による理由など、少なからず負担を感じている所有者が多い結果となりました。

また維持管理の頻度の確認を行ったところ、半年に 1～2 回程度管理を行う方が一番多い結果となり、前回の調査では「全くしていない」という回答が最も多い状況であったことから、空き家に対する意識の変化が見受けられました。

また、維持管理を全くしないと回答した所有者に対して、理由を確認しましたが、維持管理をするうえで困っている理由と同様の結果となりました。

次の 17 ページをご覧ください。こちらは、空き家をそのままとしている理由について確認を行った結果となっています。

割合としては、「先祖から受け継がれている財産であり手放すことができない」、「解体費用がない」、「老朽化により売却できない」など様々ですが、前回調査と比較すると、「解体すると税金が高くなる」の割合が減少し「売却又は解体を予定している」の割合が多かったことから、ここでも空き家に対する意識の変化が見受けられます。

次の 18 ページをご覧ください。こちらは今後の意向等に関する調査結果を示しております。

空き家に対する今後の意向については、「売却したい（売却してもよい）」、「解体したい（解体する）」という割合が約 4 割を占めており、所有者等としては空き家を手放したい（処分したい）という割合が多い傾向となりました。

また、空き家を減少させるために必要な政策について確認をしたところ、解体、リフォームなどの助成制度を求める意見が大半となりました。

第 2 章におきましては、これらの結果に基づき本市の空き家の現状を把握し、次のページにて課題の抽出を行っております。

次の 19 ページをご覧ください。

まず課題の（1）は、空き家の早期把握としております。

相当期間放置された空き家については、老朽化が進み、利活用できなくなるだけでなく、倒壊や草木の繁茂などの周辺的生活環境に影響を及ぼす可能性があります。

意向調査においても、空き家となってから 5 年以上経過しているものが多いという現状であり、市民から相談や苦情が入るものの大半も、長期的に放置されている空き家と見受けられることから、現在把握している空き家の継続的な状態把握に努めるほか、あらたに空き家となる可能性があるものを早期に把握することが課題と考えております。

続きまして、課題の（2）は所有者の問題意識としております。

法にも明記されておりますが、空き家の管理責任は第一義的には所有者にあるため、所有者の空き家に対する問題意識を課題として、所有者の意識の醸成が必要と考えております。

課題の（3）は空き家に対する負担の軽減としております。

空き家の管理に負担を感じている所有者が多い現状となっており、特に行政に対しては金銭的な負担の軽減を解消するための要望が多い現状となっております。このような結果を受け、空き家に対する負担を軽減するなどの施策を検討する必要があると考えております。

課題の（４）は相続としています。

相続登記が義務化されたことで、相続に対する意識は高くなっていくと考えられますが、相続登記へのハードルを下げる取組みを検討していく必要があると考えております。

課題の（５）は所有者の高齢化です。

所有者自身が高齢により、空き家の維持管理ができない状況が散見されます。今後、高齢化が進むことにより、管理されない空き家の増加が考えられることから、高齢者に対する空き家の発生予防に関する意識啓発を検討する必要があると考えております。

次の 20 ページをご覧ください。

課題の（６）は空き家の利活用の促進です。

地価の下落や建物の老朽化により、売却や賃貸を躊躇しているために空き家の利活用が進まない現状にあります。また中古住宅市場においても建物に対する不安が利活用の阻害要因となっていることが考えられることから、中古住宅の利活用を促し、流通促進を図るための仕組みを検討する必要があります。

課題の（７）は空き家の解体が進まない要因としております。

空き家を壊すことにより、固定資産税が上がってしまう現状では、解体後の土地利用が見込めない場合には、解体費用の負担と併せて解体後の固定資産税の負担も増えることから、空き家の解体に踏み切れない一因となっております。

解体費用の負担の軽減を図るため、空き家の解体を促進する施策を検討する必要があります。

課題の（８）は地区毎及び用途地域毎の対策です。

これまでの空き家対策については市全域において一律の対応を実施してまいりました。地区毎及び用途地域毎で、空き家の件数や増加率、利活用する際の条件等は様々です。三浦市は三崎地区、南下浦地区、初声地区の 3 地区から成り、また 8 種類の用途地域と市街化調整区域に分かれ、地域ごとに特徴があるため、それぞれに効果的な対策をする必要があります。

第 2 章におきましては、現状から以上のような課題の抽出までを行っております。

資料の説明は以上となり、本日は 2 章までの事務局案をお示しさせていただきました。今後、3 章で基本的な方針、4 章で具体的な対策を作成していきます。

ここで、資料はございませんが、現時点で事務局が考えている大きな方向性をご報告いたしますと、先ほど空き家の老朽危険度別の件数をご報告いたしました。このうち、事務局では周辺に危険性を及ぼす可能性の高い D ランクの空き家を優先して対策する必要があると考え、詳細は今後検討いたしますが、具体的には解体の補助金を創設することが有

効であると思いますので、これに尽力したいと考えております。

説明は以上でございます。

【議長（兼子会長）】

2章について説明ありましたけれども、いかがでしょうか。1章、2章と次期の対策計画ですけれども何か分からないこと、質問など、修正というか対策計画としてまとめていくにあたって修正をするところ、そういったところをご指摘いただければと思います。まずは内容の質問からでもいいと思いますので、質問やご意見まずはお願いします。

5ページ空き家率ですけれども、かなりですかね、前回の17%から増えている。前回の空家等対策計画では17.4%だったところが今回は21.9%に。あと実態調査を行っておられますけど、空き家は前回は287件となっておりますが400件と増えているというのは、これは把握が出来たということなのか。こういった要因があるのか。

【事務局】

前回の調査は平成27年度に行った数字で、人口減少だとか世帯数の減少が要因と思われませんが年々空家数としては増えてきました。近隣住民の方からの相談や苦情などを受けたものについては新たに空き家として把握し、逆に市内パトロール中に解体されたことを確認したものはマイナスしていく、そういった増減を行ってきた結果、令和4年度末で418件と把握をしていたところでした。令和5年度に改めて実態調査を行ったところ閉栓情報と空家台帳、また先程説明させていただきましたとおり、われわれが空き家として認識していた件数をプラスして今回実態調査を行ったところ、4年度末は418件だったものが結果として400件ということでしたので、大きなずれはなかったのかなと認識しているところです。

【議長（兼子会長）】

若干今減りつつあるというところで、コロナが挟んでいるんですかね。それで社会状況も変わる中で減っていくというようなことに繋がっていくのかどうかいうところでしょうけども。空き家の件数が把握できていて、7ページだとランクごとに、このデータは非常にいいデータかなと思うんですけど。ランク毎の件数が示されています。ランク毎の件数で何か変わってきたことってありますでしょうか。Dランクはその後増えていないという現状ですかね。空き家全体が増えている中でDランクはちょっと少なくなっているって感じですかね。

【事務局】

大きな視点で見ますとやはり三崎地区が増えているなど。さらにその中でも A ランクが増えているなど感じております。最近まで住まわれていたお宅が空き家になったというものが増えたのかなと判断しております。

【議長（兼子会長）】

先程説明あった台帳で増減して新たに加わった物と除却されたもの解体されたものその増減みたいなトータルも分かるのもっといいデータになるのかなと思いましたがね。三崎地区が単純に増加しているとか他のエリアは入れ替わりが行われている中で維持されているかどうか。そういった増減も見れるとより対策もとれるのかなと思いましたがね。

【事務局】

逐次件数というのは市の方で把握してございますので、次回修正案といたしましては、年度ごとにでも数字を示せるようなグラフなりでここに挿入できればと。

【議長（兼子会長）】

新たに加わったのと問題が解消されたものとあれば本当はいいかなと。それが年度ごとにあれば。なかなか難しいですか。そういうデータは。

【事務局】

ちょっと考えてみます。

【議長（兼子会長）】

より見やすく見える化するという観点でご検討ください。

【松原委員】

空き家対策というのは空き家を減らして活性化しようというのも一つの目的でしょうけど、もう一つもっと大事なのは、空き家があることによって台風の時に近所の人に迷惑かけるとか、そこに人が住みついて治安が悪くなるとか。それで空き家が台風の時に壊れる、それが喫緊の一番の問題ではないかと。空き家に誰も住んでいなくても迷惑かけませんからね。一番問題なのはそっちの方だと思うんですけど。それって確か勧告できるんですよ。

【事務局】

空家特措法の改正前では特定空き家の認定をして、それから指導・助言、勧告、命令、代執行と順を踏むこととなりますが、勧告まですると住宅の特別減税というものが除外されます。所有者の方はそこで自らやっとなし解体するというケースもありますが、勧告するためには、まずは特定空き家という認定がこれまでは必要でした。特措法が改正されましたが、それはそのまま残っております。それに加えて管理不全空家という新たな制度が創設されました。これは特定空き家の認定は必要ないです。

【議長（兼子会長）】

管理がうまくいき届いてないものを管理不全空家とすることによって、例えば6分の1の減税を外せる、特定空き家に至る以前の段階でも所有者に働きかけることができる、管理不全のジャンルというか、一段手前の段階で指定するものです。

【事務局】

特定空き家とほぼ同じ内容で制度化されましたが、これも管理不全空家とはどういったものか、空き家特措法とほぼ同時期に国からガイドラインが示された所でございまして、これに関しても具体的な取り組みはこれからという状況です。

【松原委員】

固定資産税が納付されていなければ差し押さえもできませんよね。差し押さえして売却ということもできませんよね。所有者が生きていればいいけど亡くなっていれば相続登記しなければいけないんですけれども、相続人がいない場合は相続財産精算人。行政の方で相続財産精算人を申し立てるのは筋が違うから。利害関係人というのも悩ましいですよ。

【議長（兼子会長）】

特措法でその辺もまた変わっているんじゃないかな。財産管理制度を行政が管理人を指定出来るとか。

【松原委員】

できるみたいなんですけど、それを乱発するのは本来行政がやることではないですよ。

前にできなかったのは確かで、私もそれは知っているんですけど、本来は相続人がやることですよ。

【議長（兼子会長）】

法が改正されて出来ることが色々生じてきたこともあるんですけど。それを今後見据えて新たに改定をしていくことになるんだろうと思います。今話のあった特定空家の認定に至るまでの行政の指導というかその辺の情報というのはこの中には入ってないんですか。例えば苦情件数はありましたけど、管理がうまくいっていない D ランクとか物件に対してなにかしらアクションを起こしているんでしょうかね。その辺の勧告、例えば指導を何件しているとか何件連絡して対策がないとかその辺のそういうところはどうふうになっているでしょうか。

【事務局】

具体的に近隣住民の方からの相談ですとか苦情があった場合については、適切な管理をするよう文書指導等を行っております。その他 D ランクに限らずですが、今回宅建協会さんなどにご協力いただいて、個別相談会を実施しております。この相談会がありますよというような紹介文を空き家所有者の方みなさんに送らせていただいております。

【議長（兼子会長）】

具体的な指導とか連絡とかの件数だったりそういった情報というのはここに書くべきことではないんですかね。毎年の報告という形でここに示していただければいいんですかね。わざわざ計画にそういう件数まではといったことでしょうか。

【星野副市長】

例えば 11 ページの年度ごとに相談件数が上がっている、令和元年に千葉で強風が吹いてゴルフ練習場のネットが倒れた時はこちらでも風が吹いたから、多分対応した件数も増えているんですよ。意識が変わったというか、これは大変だなと所有者が思ってくれて連絡すると対応もそれなりに率が上がったような気がします。気持ちはあると思うんです。やるきっかけがあればやるんじゃないのかなと、それは必要なんじゃないかなと。こういうことを相手方に伝えるということも必要じゃないかなと思います。みなさん映像を見て危ないっていう気持ちになったのではないのでしょうか。

【議長（兼子会長）】

行政からのアクションに対して、その所有者からの改善がなされたか、なされなかったのかというところは、毎回年度ごとの協議会の中で報告いただくみたいな形ですかね。

【事務局】

11 ページにあります相談件数というのは相談されたときは市は何かしらのアクションをとっていますので、計画というのは何年に一度の改定ですので個別に何年度に何をやったかを年度ごとに改定しないといけなくなってしまいますので、空家等対策協議会の皆様に年度ごとに今年度はこれくらい相談がきて対応しましたとお示ししたいと思います。計画に対応まで記載するのは難しいかもしれませんが分かるような形で、毎年 30 件ぐらいきていますので具体的に何をしてどういうことに至ったのかということ皆さんにご理解いただけるようにお示しの仕方を考えたいと思います。

【松原委員】

優先順位としては空き家を有効活用することよりも、危険の除去の方がはるかに大事なことですよね。

【議長（兼子会長）】

まだ特定空き家の認定は至ってないってことですよね。特定空き家認定はここでやるんでしたか。

【事務局】

ご意見をいただいて、市が決定いたします。

【議長（兼子会長）】

そこまでには今はまだ 0 件ですね。

【松原委員】

家の名義の方が亡くなっていると困るじゃないですか。民法改正で相続登記義務付けられたとしても、うちのところにも義務づけられたけど登記をやってなかったといってくる人結構いるんですよ。罰金があるからそれをどこまでやるかね。でも罰金が科せますよってというのは大事なんですよ。なので結構きますね。ずっとやってなかったけどこれを機会につて。4 月から 3 年ぐらいにやればいいですよと伝えるんです。

【議長（兼子会長）】

何かご意見質問があれば

【小野寺委員】

課題の抽出というのでまとめていただいて、1 番から 8 番までありまして、非常に的を得ているなと思いました。所有者に意識を持ってもらわないと、先程おっしゃられた台風

の映像を見て危機感を感じる。あまり自然災害はない方が本当はいいんですけど、意識を高めてもらって色々壊しちゃうと固定資産税が上がっちゃうとかいろんな問題をかかえながら、もうちょっとって感じの人が多いのではないのかなと。私のとこに来る相談者もそういった感じです。空き家で親が施設に入っていて親の荷物だけ残っているとか、そういう家が沢山あるんですよね。だからまだ死ぬまでは片付けられないとか。当然そういうのも空き家のカウントになってると思うんですよね。相続人もちゃんといるわけだけでも。全国的に人口が減っていることだから、三崎に人を集めるといのはなかなか大変なことだと思います。

【星野副市長】

17 ページに空き家をそのままにしておく理由の中で先祖から受け継いだ家屋を手放すことができない。この感覚なんですよ。例えばそれで8ページの地図がありますけど、一番下にある城ヶ島地区。私が住んでいる地区なんですけれども、真ん中あたりは区画整理されているところなんですけれども、それでも空き家なんです。それをさっき先祖から受け継いだ感じなんですけど、だんだん無くなってきましたかね、最近。少しは無くなってきた気がします。だけどずっとそのままだからランクはDランクに近いようなものになってしまっている。だから早めに貸すなり売却したりすればできるんですけど、時間が経ってしまうとどんどんできなくなってしまうんですよ。最近我々の世代になってきたら、だいぶ持たなくなってきたかなって思うんですよ。少しずつさっきの台風の時の感覚じゃないですけど、変わってはきているんじゃないかな。使い道はないけどただただ持っていて。今まではあったんですけど、だんだんそれが変わってきている。アピールはするべきかなって思いますね。

【議長（兼子会長）】

17 ページの理由の所でその他が31%って結構大きいですよ。内訳っていうのはどんなものを示しているのか、把握出来ていればお願いしたいんですけど。

【事務局】

空き家をそのままにしておく理由のその他の部分の理由なんですけど、申し訳ございません。今手持ちの資料で分かるものがございませんでした。

【議長（兼子会長）】

課題の抽出の所で空き家の利活用というところで空き家バンクはこちらの市ではされていたと思うんですけども、例えばその登録件数だったり、うまく結びついたりとかの情報とかはここに入っていないけれどもそういったこともいれなくていいですかね。

【事務局】

先程の苦情対応と同様に、空き家バンクも日に日に件数は動きがあるものでして、毎年
の協議会への報告という形をとらせていただきたいと思いますのですが、今の現状といた
しましては、登録は0件です。なかなか登録数が伸びないところです。

【議長（兼子会長）】

それは登録するとすぐに決まっちゃうとか、結びついちゃうのか。それとも民間の方で
うまっていくのか。わざわざ登録する必要もないとか。

【事務局】

程度のいいAランクBランクの空き家は空き家バンクに登録しようかの以前に中古の
流通におそらく乗っているんだと理解しています。逆に残ったCランクDランクの物件
はこんな状態で載せていいのだろうか、そこで躊躇されるというのも話としてでており
ます。市の方では断ることは一切していないのですが、やはり所有者の方がためらって
られます。

【議長（兼子会長）】

中には物好きって方もいられるのでは。

【小野寺委員】

白石町の方で、階段もあるし坂もあるし車は当然入らない、コンクリートの土留めで
5,6メートルあるんだけど、それもいつ崩れるか分からないというところで、私にただ
でもいいからこれ貫ってくれないかって言われたんですよ。結構ですって言ったんです
けど、もしかしたら知り合いにそういうのが好きな人がいるので訪ねてみますっていっ
たら10万円を買うって話になったんですよ。その人はお金をかけて直すって言うて
るんです。それで買うんです。まだ相続登記もしていないから、相続登記や家の中の家財道具
の片付けも必要で、持ち主も結構お金がかかるんですよ。ただ買主のその人が片付けも相
続登記の費用も持ちますって、そして、プラス10万円を買うって。そういう人もいるん
ですよ。そして直して民泊かなんかするって。ただ浄化槽は入っていましたよ。一つの
救いとしてね。

【松原委員】

見晴らしはいいんですか。

【小野寺委員】

見晴らしはいいです。家の屋根の間くらいから海が見えるくらい。ちょっと富士山も見えたりする。すごい高台のところですよ。白石ではなくて海外町かな。

【事務局】

空き家バンクの方なんですけど、先ほどご説明させていただいたとおり登録0件でして、みなさんがおっしゃられたとおり、空き家バンクと市中の不動産のすみ分けといいですか、これが大変難しいと感じております。空き家バンクをどうすみ分けるか。この課題を今後第3章第4章で、今回のアンケート調査の結果なども踏まえまして、どうやってすみ分けるか、空き家バンクは結局同じじゃないかということにならないように、何かすみ分けが出来ないか議論をしていただきたいと思います。空き家バンクを積極的に活用してもらうために今回の調査でも、アンケートを発送するときに空き家バンクの紹介も全アンケートに入れてはいるんですが、なかなかそこで活用にはならないので空き家バンクの積極的利用とともに、どう市中とすみ分けていくのか、これを活用していくのか、そういうものを今後検討していきたいなと思っております。今後3章4章お示しする中で、私たちが検討させていただきますので、ご議論頂ければと思います。

【松原委員】

空き家をそのままにしておく理由というのは、親からもらったっていうのが多いかもしれませぬね。

【議長（兼子会長）】

1番が7%。それほど多くないかなっていう感じがしますね。それに比較して31%って何があるんでしょうか。

【小野寺委員】

1番から6番の理由の他に何かあるのかなって。これで全部理由になってる気がしますがね。他に理由がないような気がする。

【議長（兼子会長）】

なんとなくっていうのも結構あるのかな。

【星野副市長】

課題の抽出で 19 ページの 3 番。ここちょっと皆様のご意見をお聞きするようになると思うんですけど、空き家に対する負担の軽減ということで、解体とか撤去に対する支援と補助、確かにあると思います。けれどもなかなか事例など、色々調べていただくとと思うんですけど、それって個人の財産でどういった条件なのか結構厳しいかなと思います。今まで管理されてないものに公でお金を出すとかいうと色々な意見があると思いますので。進める為には費用負担はいいかもしれませんが、すべての建物に何かしらするっていうことになってしまいますので、この辺のご意見は色々あるとは思いますが、お聞きしたいなと思います。

【議長（兼子会長）】

今の段階で何かありますでしょうか。

【小野寺委員】

横須賀市なんかだと解体費用を一部補助するとか、そういったところと比較して声が上がっているんじゃないかと思いますね。

【星野副市長】

すべて出すわけじゃないだろうから。もちろんいろいろな条件が整わないといけないでしょうから。公平でなければいけません。

【事務局】

今の解体補助に関して手元の情報で申し上げますと、県内 33 市町村のうち 17 市町村が解体補助を実際行われているところです。お隣の横須賀市さんでいいますと、子育てファミリー等応援住宅バンク補助金、空き家解体費用補助金、旧耐震空き家解体補助金、という 3 つのメニューの補助金があります。このうち解体補助については、補助率が 2 分の 1、空き家解体費補助金は上限 35 万、旧耐震空き家解体費補助金にしましては上限 15 万円。このような状況と聞いております。条件は、空き家解体費用補助金につきましては、老朽化し倒壊等の危険のある住宅の解体費用の一部を補助し、周辺に居住する方々の生活環境の改善を図るもの。旧耐震空き家解体補助金につきましては、昭和 56 年以前に建築され 3 年以上使用されていない住宅の解体費用補助金、というふうになっております。実際の利用件数までは今申し上げられないのですが、横須賀市さんはこのような状況です。

【議長（兼子会長）】

周辺の市町村の状況がわかりましたね。

【榊原委員】

今は解体費用は高いですよ。

【小野寺委員】

お客さんの的にはそこに行っちゃうんだよね。

【榊原委員】

逆に今規模の大きい昔の工場なんか持っていますと、ちょっと相談受けたんですけど、売っても借金が残っちゃうんですよ。だから将来解体破産みたいな人が出てくるのかなと思います。

【星野副市長】

三浦でも何件か加工場とか冷凍庫の解体費用が土地の売却価格と合わないと聞いています。

【榊原委員】

土地の価格が三浦市は低いので、都会に行けば解体して更地にしてもお金が入ってくるけど、逆に解体しちゃうと借金が残っちゃうんだよね。

【議長（兼子会長）】

今土地価格っていうのはやはり下がっているんですか。

【小野寺委員】

都内は上がってますよね。湘南エリアのほうは大分あがっていますよね。

【星野副市長】

三浦は下げ止まりっぽいんですけど、やっぱり京急の横須賀三浦、横浜の南側辺り見ると上がっていないですね。

【小野寺委員】

東京都内でも世田谷区とかは下がってるみたいですよ。やはり港区だとか千代田区とか中心は上がっているけれども、上がっているのは結局駅近みたいですね。世田谷の方だと結局高級分譲住宅地でも駅から離れると価格的には3つに分かれてるみたいですよ。すごく上がっているところと、自然的に値下がりしているところと、あと地方に行つてすごく負の財産だつてなっちゃっているところと3つに分かれる。

それと所有者不明土地。先程松原先生が相続もほつたらかしちゃって、所有者不明土地

ってというのが、全国の 20%の土地がそうなんですってね。山林とか山とか別にほったらかしてても問題はないのかもしれないけど、税金もそんなにかからないですからね。この間も城ヶ島の方の相談で畑とか山とか保安林になっているところあるじゃないですか。あれを相続するって。宅地もあるし保安林もある。都合のいいところだけ相続して他は放棄するって訳にはいかないじゃないですか。一括で処分したいって言ったって、保安林になっているところを買う人なんていないですから。城ヶ島の畑って車入るところってなかなかないじゃないですか。みんな昔からの人は畑もってるんですよ、家とセットで。それこそ先祖代々でね。

【議長（兼子会長）】

その入れ替わりってというのはどうなんですか。農地付きとか。

【小野寺委員】

結局相談があった宅地とかは処分できると思いますと。あとは保安林とか農地、調整区域になるとどうしてもサラリーマンの人は買えないじゃないですか。そうなっちゃうとなかなか難しいです。

【星野副市長】

そうすると結局地元の人を買うぐらいしかなくなるんですよ。知ってる方が買えないんですよ。畑も側で行けるとか、そういう方が買うしかなくなる。

【小野寺委員】

でも城ヶ島の人だって農業専門の人ってそういないと思うんですよ。大体漁業だとか大体兼業でね。みんなそうじゃないですか。

【松原委員】

私も宅地の相続で相談を受けた件で、農地もあったんですよ。あるのが気が付かなくてあったの。どうしたらいいかって。耕作しているかといえばしていない。城ヶ島の調整区域の畑だから城ヶ島は農家がないっていうんですよ。毘沙門の方を買ってもらったらって言ったんですよ。そんなことできないよって言われちゃって。

【小野寺委員】

結局農家の人からすれば、やっぱり生産性のいいところで収穫したい訳ですよ。車付けのいいところで。

【松原委員】

やはり喫緊の1番のことは危険なものをね、近隣で困らないようにってことが一番大事ですよ。活用っていうのは大きな都市計画の中でやることですからね。

【議長（兼子会長）】

そうしますとこの対策計画にいま構成に関しましては特に修正を要するところではないってことですかね。また第3章、第4章で検討させていただくっていう形になりますかね。この議題2の空家等対策計画についての議事はこれでよろしいでしょうか。その他に何かありますでしょうか。せっかく皆さんが集まる機会なので。

【柴谷委員】

私のいる地域では、いわゆる地元の不動産屋さんじゃなくて、全然知らない不動産屋さん空き家の処分をして新しい方が入るというケースが増えてきています。よくわかりませんが、中古市場をインターネットで見るという形のものが多いのかなと思ひましてね。それで高齢化が一番高いもんですからそれを含めて今年度計画しているのが、高齢者の人が今何が困っているか、ということ調査しようという中の一つにですね、今自分が住まわってる家、相続をちゃんとはっきりしていますか？という項目を一項目入れようとしているんですね。相続は決まっているとか、連絡はすぐつくとか、緊急連絡先を知っておこうとか、ある程度データとしておこうかと、そうしないとあそこのうちは居なくなっただけどうなんだろうとか、そういったことがご近所で話にでてくるかなど。個人情報で問題になるかなど心配はしていますが、お年寄りに対してのアンケートとしては、今自分で困っているところ自分が今出来ることこういうのを助けてほしいそういうのをアンケートとして聞いていこうかと思っています。さらに家の相続の件について入れ込もうと思っています。

【議長（兼子会長）】

それは地区全体で、全域でアンケートをされるってことですか。

【柴谷委員】

450所帯ぐらい。

【議長（兼子会長）】

一地区の中でって感じですかね。そういった形でいろんな地域で独自に空き家を相続とかに関して自治会がこう情報を集めていただけるのはいいことなのかなと思います。それとうまく市と連携して。情報共有は個人情報とか課題はありますけど。

【松原委員】

アンケートに個人名を書かないで回答すればいいんじゃないですかね。

【柴谷委員】

お年寄りを助ける為には、アンケートをして、ここのお宅はこういうことを希望しているとかの1件1件のデータをつくっておかないと自治会としては助けられない。

【小野寺委員】

よくありますもんね。見守りみたいなもの。お年寄りの家に何かあったとき訪ねていくみたいなもの。

【星野副市長】

個人情報ちゃんと確認しますが、例えば全世帯に強制ではなくて、住んでの方が自主的にここをお願いしますとか、自主的に情報を提供されたのは問題ないのではないかなど。強要しなければ。もしもの時はここに連絡してもらいたいんだとか。大丈夫じゃないかなと思いますけど。また確認してご連絡します。

【議長（兼子会長）】

自治会とうまく連携していくといい対策ができるのではないのでしょうか。

他に何かありますでしょうか。以上でよろしいのでしょうか。そうしましたら閉会してよろしいですかね。

【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。

現行計画ですが2025年、令和7年度までとなっておりますので、この度の改定作業に取り組ませていただいております。先程スケジュールでもお示しいたしましたように、令和7年度までの計画ですので7年度上半期までにはパブリックコメントを踏まえて計画の改定していくことになります。

本日は第1章の「計画と趣旨」、第2章の「現状、発生要因と課題」について原案をお示しさせていただいて、皆様から基本的にご了承いただいたと解釈しております。今後、令和6年度第1回を8月頃に、第3章「基本的な方針」の原案をお示しさせていただいてご議論いただければと思います。第2回は令和7年1月頃に第4章「具体的な空き家対策」の原案をお示しさせていただいてご議論いただければと思います。これらを踏まえてパブリックコメントに至りたいと思っております。

基本的には現行計画に皆様のご意見のほか、実態調査やアンケート結果を織り込みまして原案を作成していきたいと思っておりますので、引き続きご協力いただければと思っております。

それでは、これをもちまして、令和5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、どうもありがとうございました。