

令和6年度 第1回 三浦市空家等対策協議会議事録

- 1 日 時 令和6年8月23日（金） 14時00分～16時00分
- 2 会 場 三浦市民交流センター「ニナイテ」 研修室
- 3 議 事
 - （1）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、加藤委員、柴谷委員、餅田委員、松原委員、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、鈴木主査、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 副会長の選任について
 - 資料2 空き家をそのままにしておく理由（その他内訳）
 - 資料3 計画案第3章
 - 資料4 具体的な空き家対策
- 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。
 - ・ 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役員の改選に伴い、新委員となった加藤委員をご紹介します、ご挨拶をいただきました。
 - ・ 委員の半数以上が出席（7名中6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。

- ・ 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 副会長の選任について

【議長（兼子会長）】

それでは、議事に入りますので、議事 1 の「副会長の選任について」について、事務局より説明をお願いします。

【事務局】

資料 1「副会長の選任について」をご覧ください。

三浦市空家等対策協議会条例第 5 条第 1 項に「協議会に会長及び副会長各 1 人を置く」と規定されております。

三浦市空家等対策協議会の副会長については、小野寺委員に務めていただいておりますが、この度、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役員の改選に伴い、委員を退任されたことで副会長が不在となっております。

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、副会長は会長が指名することとなっているため、会長に副会長の指名をお願いしたいと思います。

兼子会長いかがでしょうか。

【議長（兼子会長）】

前回まで、小野寺委員に副会長を務めていただいていたため、後任の加藤委員にお願いしたいと思います。

【事務局】

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

【加藤委員】

会長のご指名ということで、異存ございません。

【事務局】

ありがとうございます。

それでは、議事 1 は以上となります。

議事 2 空家等対策計画（案）について

【議長（兼子会長）】

それでは、次に議事 2 の「空家等対策計画（案）について」、まずは、資料 2 について事務局より説明願います。

【事務局】

前回の令和 5 年度第 2 回本協議会での説明では、第 1 章及び第 2 章をお示しさせていただき、ご審議いただきました。

ご審議の中で、第 2 章の「所有者意向調査から見る空き家の発生要因等」において、空き家をそのままにしておく理由の「その他」の割合が多く、この内訳についてご質問をいただきましたが、当日は手元に資料を用意していなかったことから、そのお答えを保留させていただいておりました。

これにつきまして、内訳は資料 2 のとおりでした。

表に示すとおり、他の選択肢に類似するものではなかったことから、その他として一纏めにしていたものですが、概ね、利活用を予定しているお答えが多かったと考えられます。

内訳の 16 番につきましては、本来、「売却または解体を予定している」の回答項目で集計すべき内容ですが、アンケート回答者が「その他」の欄に記載したため、「その他」として集計されていました。

本回答については、「売却または解体を予定している」の回答として集計し直し、最終的な計画案の円グラフや回答数には、修正を反映させていただきたいと思います。

説明は以上です。

【議長（兼子会長）】

ただいまの説明に関しまして、ご質問等がございましたら、お願いいたします。

【議長（兼子会長）】

ちなみに、全体のグラフの中で、多い項目は何があったのでしょうか。

【事務局】

失礼いたしました。選択項目が 1 番から 6 番までございました。このうち、その他を除き割合が一番多かった選択肢は、「売却または解体を予定している」で 28%、2 番目が「解体する費用がない」で 18%でした。次に、「解体すると税金が高くなる」で 7%、同じく 7%で、「先祖から受け継いだ家屋を手放すことができない」でした。次に、「古い、又は傷みがひどくて売却できない」が 4%、最後に、「所有者が複数人いて、意見が合わない」が 3%です。以上でございます。

【議長（兼子会長）】

ありがとうございます。説明していただいたこの件について、何かご意見ありますでしょうか。

【副市長】

これらの理由から、空き家にならない方法として、どんな対策がとれるのかという検討に、これからなっていくかと思います。

例えば、個人の財産をどのようにして利活用していただくのかということを検討するのではと思います。

これから協議会で議論していくためには、市が何か手助けできる方法と、あとは費用を何か出す方法があるのかなどになろうかと思いますが、こういう理由の中で、対策に向けた仕分けをしていただいて、これからの対策に向けて方向性が出せればと思います。もう少し、理由や現状を整理していただければなと思います。

【松原委員】

私の仕事上よく聞くのは、更地になると固定資産税が高くなると、これは必ず言われます。また、古い家を解体するには当然お金がかかると。お金をかけて綺麗にして、税金が高くなるのは嫌だって、これは圧倒的な意見なんです。

だけどこれは法律ですので、それを容易に変えることは当然できないんですよね。古い家だから壊したらどうですかというと、壊すとお金がかかりますって言われます。お金がかかるのはしょうがないですよね。

まだ自分の家だからいいけど、税金がすごく高くなってしまいうんですよ。そうすると、私もそこから言葉が出なくてね。

【議長（兼子会長）】

そういう方は、売る気はあまりないのですか。

【松原委員】

売るならそれはそれでいいんですよ。だけど売る気がない。相続して、古い家があって、この家どうしますって、例えば未登記の家なども。壊すのはいいんだけど、税金が上がるから嫌だって言われちゃうんです。でもそれはどうにもならないことですよね。

【議長（兼子会長）】

傷みが激しくなってくると、やはり壊してもらわないといけないでしょうけど、まだまだ程度のいいものであれば、そのままでいいのかなと思いますけど。

【松原委員】

古い家だから壊したらいいですよって、よく言うんですよ、壊れるよりは壊した方が良
いと。

【議長（兼子会長）】

ボロボロの家を持ち続けて、売る気もないっていうのは、やはり町としては困りますよ
ね。

【松原委員】

それはそうですよ。

【議長（兼子会長）】

やはり管理不全空家に認定されると、固定資産税の住宅用地特例の 1/6 である免除が
されなくなるので、新陳代謝するような形がいいとすれば、何とか所有者に手放してもら
うことを考えてもらう必要もあるのかなという気がします。その辺の解体をすると税金
が高くなるという、それは先ほどの 3 番目 7% ですね。

【松原委員】

結構多いですね。

【議長（兼子会長）】

少なくない意見かなと思います。

今後どうすべきなのかといったところですけど。

【加藤委員】

ちょっといいですか。

私も、三浦・横須賀の市役所や商工会議所の市民相談を 10 年ちょっとやっていました
が、一般の方は三浦市ではあまり相談の予約が入ってこなかったんです。横須賀市はすご
い予約で、一人 30 分で相談を受けていたんですけど、やっぱりそのような類の相談が多
かったです。

それで、売りたいけど売れないとか、あと借地権絡みでうまくいかないとかね。

皆さん当然今までもずっと協議されてきたと思うんですけど、売れる物件はどんなに
廃墟でもどんどん流通していくので、解体してもすぐ新築にできるとか、開発したりとか
できますよね。やっぱり本人が売る気があっても、幾らでもいいといっても、厳しい条件
の物件は買い手が見つかりづらいです。

あと、相続人とか身内親族の方でも、使い道がないから要らないという物件が三浦市に

はたくさんあります。それを利活用することは困難ですよ。

だからその困難な物件は整理することも出来ず、ただ更地にして結局解体費だけかかるものを相続して困ったという、そんな相談なんです。

ちなみに市街化調整区域にある古家なんかは既存宅地要件だったり、50戸連たんとかの連たん要件があるんですけど、調整区域内の中古一戸建ては、もうどんなに廃墟でも先に解体しちゃうと、それで建て替え要件を失ってしまう場合があります。

だからよく県土木事務所のまちづくり・建築指導課で、先に古家を解体をしないでくださいと言われますが、そのまま置いておいて次の建て替えの相談とか、何か計画の相談があって、県の方でも確認見通しが立てば解体してもいいですよっていうタイミングがあるので、何でも解体できないっていうのもありますよね。

このようなケースで「空き家をそのままにしておく理由」というものがあり、身動きがとれない物件というのがあります。

将来的に市街化区域が増えるとか、道路幅がどんどん広がって良くなるとか、何かあればいいんですけど、神奈川県とか国の予算や京急電鉄さんとかにお願いするしかないのかなっていう感じもあるので、非常に難しいかなと思います。

【議長（兼子会長）】

その他、よろしいでしょうか。

やはりなかなか売れないところというのは、たくさんあるということでしょうか。

【加藤委員】

そうですね。売るためには道路ですよ。それから水道と排水や測量ですね。隣との境界線もわからない、隣の敷地を水道管が通ってることもあり、更地にしちゃったら余計わからなくなったりもする。ブロック塀とかも全部壊したときに、隣とのあての目印も無くなってしまうと、今後測量のときに余計わからなくなっちゃったりするんですよ。

【松原委員】

要はその家だけの問題じゃなくて、下水がね、下水が整っていなければ、その家の空き家以前の問題だっていう。ただ三崎の人たちは下水を整備できないし、そういうこともあるということをおっしゃっていました。下水道の整備率は30%ぐらいしかないんだと思います。だから、共同浄化槽など作ったりしないと、なかなかインフラがないですよ。

【加藤委員】

柴谷委員のところは集中浄化槽と集中プロパンでしたよね。ああいうふうやって町が整えばいいんですけど。

【柴谷委員】

ただ、そのメンテナンスは全部、住民にかかってきているじゃないですか。

【加藤委員】

結構な金額でしたよね。

【柴谷委員】

市の方に引き取って欲しい、若しくは市で利用する方法。例えば、周りの住宅からのものも流していいよって、余裕があるんで。そういう形で、その代わりメンテナンスの分は市の方で賄って欲しいという話を、前からしていたんですけど、ただそれについては完全にノーでしたね。

【副市長】

多分、後の話題だったかなと思っていますが、特に三崎地区の方については、公共下水が難しいと思っていて、公共の浄化槽になろうかと思っています。

そのときに、おそらく今のようなお話を整理していくのがひとつの対応で、言われたように人の家を通していかなきゃ自分の家に行けない。じゃあ何宅地かをまとめて浄化槽を作りましょう、その代わり合筆というか、宅地を広げて何か活用しましょうとか、あと道路はどうしましょうとか、そのタイミングが来るのかなとは思っています。

ただ、すべてを市が負担できるかという点、そこもなかなか難しく、個々の地権者さんにも関わっていただかなきゃいけないし、場合によっては不動産関係の会社さんの皆さんに入っていただいて、相談に乗っていただくということも必要かなと思います。

ただ、それは個人的に考えていることなんですけど、準備をしていかないと、そういうタイミングでいかないと、なかなか個々のものだけで解決は難しいかなと思います。

ご存じのように、白石だとか海外だとか、あの辺は家と家の間を歩いていくようなところがあるので、実際に浄化槽が入るのかというと、入る場所がないんじゃないかなと思っています。

そうすると、使っていない家があったら、そこに入れさせていただいて、周辺の何宅地のエリアとして使うとか、そういうことを考えなきゃいけないかなと思います。

先ほど言ったみたいに、それを個々にどれだけ制限をかけてできるか、相談を受ければできることはあると思うんですけど。

強制的に、この辺ができるのかなっていう思いはあります。

なにかそういうことのタイミングがないと解決しないかなと思います。

【加藤委員】

例えば、本当に道がない密集地、階段とかだと、その方がみんな困っているはずじゃないですか。

今住んでいる方たちはまだ関係ないよって思うかもしれないけど、先を考えると、例えば 10 軒あったら、その 10 軒の人たちも近い将来、もうすでに空き家になっている物件も含めて、まとめて本当にやっていただかないと、1 軒だけ整備するとか、1 軒だけ解体されても何も変わりませんしね。

測量だってまたやるとなれば、その都度皆さんに立ち会ってもらわなければいけないから、そういう箇所ってまだ住んでらっしゃるうちにはいいんですけど、お亡くなりになって相続っていうと、お子さんとか相続人の方が、相続放棄したいという人もいますし、もう放っておくしかないっていうことになってしまうので、事前に何か提案してあげなきゃ駄目なんですかね。

【副市長】

だからそのひとつが今の下水道の話で、結局下水でやるとき測量に入ると思います。

そうすると、個々のお宅の全部まではできませんが、関係する箇所でできるので、それを基準に宅地を決定したりはできると思います。

例えば、海拔が低いところなど、今後想定される地震による津波の影響で何もなくなってしまったときに、宅地が復元できるように、今測量に入っています。そういうのも他の地域でも、公共が実施するとか、そういうことをしないと、なかなか進まない。

個人のお宅に費用を出しましょうということ難しいですけど、ある区域に対して、ある程度支出して整備に向かっていくというふうに、決めておかないとなかなか解決しないかなと思います。だからといって、全部はできないんですよ。相続の関係とかやっていただかないといけませんから。相続になったところは、どんどん相続人が増えて、解決が難しくなってくる感じがします。ちょっとそういうふうに思っています。

【議長（兼子会長）】

他にございませんか。

それでは次に資料 3 について事務局より説明をお願いいたします。

【事務局】

それでは、第 3 章についてご説明いたします。資料 3 をご用意ください。

本資料は、現行の計画をベースとして、このたび追加する箇所は赤字黄色マーカーを、削除する箇所は赤字見え消しとしております。1 ページをご覧ください。

第 3 章の 1 対象とする地区を定めております。

現行計画策定時と変わらず、本市においては、各地区とも人口が減少していることから、

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することを継続したいと考え、変更点はございません。

次の2ページをご覧ください。

2 対象とする空き家の種類ですが、これまで空家特措法に規定された「空家等」及び「特定空家等」のみを記載していましたが、令和5年12月に空家特措法の一部を改正する法律が施行されたことに伴い、「空家等」について引用条項を追記するほか、新たに「管理不全空家等」を記載いたしました。

3ページをご覧ください。

3 空き家に対する基本的な方針ですが、これまで、「発生予防」、「適切な管理の促進」、「利活用の促進」という3つを掲げており、これを変更する必要はないと考えております。

3つの方針のそれぞれ内容を精査したところ、これらも変更する必要はないと考えますが、(3)「利活用の促進」につきましては、具体的な主な対策として、これまで「空き家バンクの運営」に取り組んでおり、空き家バンクの登録にあたっては、適切に管理されている利活用可能なものに限定せず受け付けていることから、冒頭の「適切に管理されている利活用可能な」の部分を削除したいと考えております。

第3章の説明は以上でございます。

【議長（兼子会長）】

只今、事務局より説明のあった第3章については、計画の基本的な方針を定める内容となっています。これについて修正案やご指摘等ありましたらお願いします。

法律の改正に伴って、管理不全空家というのが追加されたという、そこが大きいところだと思います。

この基本的な方針について、これまでと同様かと思えますけど、どのように修正すべきだとか、そういったところはないでしょうか。

ちょっと質問というか、1ページ目に対象とする地区が全域だということですがけれども、空家特措法で、空家等活用促進区域の設定ができるっていうことがありましたけれども、今回はまだ、内容の検討は進んでいないと思いますが、今後そういったものが設定された場合、記載されてくるんですか。

【事務局】

今回の改定作業において、この計画の対象区域としては、市域全域ではありますが、例えば資料4で話題とさせていただきたいと思っております、今、会長がおっしゃられた空家等活用促進区域、この区域の設定がされるのは、少なくとも、対象としている市域のいずれかの地区になると考えております。

【議長（兼子会長）】

促進区域については、もう少し議論が進んでいかないといけないかと思います。他に何か、よろしいでしょうか。

【餅田委員】

先ほど副市長におっしゃっていただいた、価値を高めるとかその需要を高めるような話というのは、不動産を売却しなきゃいけないときに買い手を探すのに結構苦労するので、そういった意味では空き家予防にもなるような話なんだろうなと思います。ですから、これは「空き家に対する基本的な方針」でいうと、多分、「空き家の発生予防」に該当すると思っているんですけども。

そして、「空き家の発生予防」の記載の読み方ですけれども、空き家の発生予防を「目的とした周知、啓発活動の実施、支援策」には、需要を高める、価値を高めるというふうな内容が含まれていないように読めます。これは、「等」に含まれているのか、それともどういう位置付けなのかなと思ったんですけども。

【議長（兼子会長）】

事務局の方から回答できますか。

【事務局】

具体的には、空き家対策として、いろいろ我々も取り組んでおりますが、取組方針として大きく3つの柱、記載のとおりありますけれども、厳密にこれだっているのか、1つの取り組みでも、予防であったり、活用であったりという、各方針を跨ぐような取り組みに実際にはなっているのかなと捉えております。

ただ、価値を高めるといいますと、まずは予防になるのかなというふうに考えております。

【議長（兼子会長）】

予防、活用と、どちらにも跨るような、ということなのかなと思いますけれども。よろしかったでしょうか。

【餅田委員】

はい。

【議長（兼子会長）】

基本的な取組方針としては、予防、管理、活用ということで、整理していきながら、個々の対策については、これらを考えつつやっていくってことですね。

【加藤委員】

それは所有者がやることですよね。

【議長（兼子会長）】

いや、どうなのでしょう。所有者ですけども。

【加藤委員】

特にこの件を空き家の所有者に、いつも何か周知やアドバイスできませんし、補助金もないですしね。

【議長（兼子会長）】

ただ、普及啓発というよりは、進めていく必要があるかと思います。その所有者に対して。

【加藤委員】

どんなものでもいいから DIY をして使えるような、雨漏りしていても、漏水漏電していても、漏電火災が起きそうな家でも、何でもいいからなんて言う人がいるので、そういう人にちょっと貸したりとかして一時的に凌ぐこともあるかと思うんですよね。

あとは、農業の外国人労働者が多いので、とりあえず住むために貸して欲しいとか、ちょっと雨風しのげればっていうことを考えている方もいらっしゃるようなんですけど。

但しあまり古い建物だと、安全性に結構問題があると思うので使用はおすすめできませんが。

【議長（兼子会長）】

適切な管理、空き家ではない建物もということですかね。

【加藤委員】

管理の部分でも、古家が原因で事故が起きたり、床も抜けそうな家だと老朽化による漏電とかちょっと怖いですしね。

だから、そういう安全面は最低限の修繕や整備をするようにとか、所有者には自己管理に気をつけて頂いたほうがいいのかなと思います。

【松原委員】

去年、今年と 2、3 件あったんですけど、確か横須賀の逸見なんです。電車に乗っていても、横須賀って小山が多いじゃないですか。空き家じゃないかって家がいっぱいあるわけですよ。たまたまみんな逸見の人だったんですね。自分が生まれ育った家ですけども、相

続放棄すると。さらに借地なんですね。お兄さんは放棄して、自分も放棄したい。お父さんの兄弟が相続人になりますけど、それを知らせてあげますかって言ったら、どっちでもいいけど、できれば知らせてあげてください、無事相続人になりますよと。決意がないんですよ。

それが空き家になっているんだけど、地主さんがすごく困るんですけどって言うんです。

放棄するというものを、放棄するなっていうこともできないし、それは、今年も1件、去年も2件かな。もうどうにもならないですよ。

それで放棄するには相続してから3ヶ月以内にやらなければいけないし。

汐入と逸見だったかな、山があって、張り付いて家があったんですよ。見ると電車に乗ってても、前から気が付いて、余計気を付けると、解体するにはすごい費用が掛かってですね、トラックが入らないから。空き家になるべくしてなっちゃうような。なんか無力を感じますね。どうにかならないかなと思っても、どうにもならないし、どうすることもできない。悲観的なことばかりで申し訳ないですけど。

【議長（兼子会長）】

放棄っていうのは簡単にできちゃうんですか。

【松原委員】

できます。家庭裁判所で、相続が発生したのを知ってから3ヶ月以内にやるんです。放棄の申請すれば、それは受理されますからね。

【餅田委員】

おっしゃるとおりですね。相続放棄をする際に理由はいらないので、放棄したいと考えて手続きをするだけで足ります。債務超過でなくても、何でも放棄できちゃうので、相続財産が実はプラスであろうと放棄はできるので、そういう意味では空き家は増えると思います。

【議長（兼子会長）】

放棄された建物というのは、どうなるんですか。

【餅田委員】

今の例であった借地上の建物であれば、私なら、その土地所有者の方が、建物収去土地明渡請求訴訟を起こして、建物解体するんだろうなと思います。

或いは、相続財産清算人の申立てをして、相続財産清算人から買い取るという話になるのかなと思います。

相続人や所有者が全くわからない事案であれば、新しい制度である「所有者不明の建物の管理制度」という形で、やるのかなとも思いますが。

【松原委員】

地主さんはお金がかかりますよね。地主はたまったものじゃないですよ。

【餅田委員】

賃貸借期間の満了が近いのであれば、建物の買取請求みたいな話が出ることもあると思います。

【議長（兼子会長）】

三浦の状況というのは、どうですか。放棄とか。

【松原委員】

今のところないですね、私は。極力相続してくださいと言うんですけど。ただ、嫌だというのでどうしようもないです。

【議長（兼子会長）】

ほかに何かありますでしょうか。

この基本的な考え方、基本的な方針について、何か付け加えるべきことや、修正すべきことはありますでしょうか。

特に修正なしということではよろしいですか。

もしまた何かありましたらおっしゃっていただきたいと思います。

それでは次に資料4について事務局より説明をお願いいたします。

【事務局】

前回の令和5年度第2回本協議会でのご説明では、第4章につきましては、本年度第2回協議会でご審議いただく予定ではございましたが、次回のご審議がスムーズに進められるよう、第4章に関し、本日時点で事務局での検討状況をご説明させていただくことといたしました。

これに関し、後ほどいただくご意見を踏まえ、次回協議会に向けて第4章の検討を進めていきたいと考えております。

資料4をご覧ください。

第4章は、具体的な空き家対策を記載しており、これまで本協議会でご報告してまいりましたが、あらためて現行計画に基づく主な取組をご説明いたします。

はじめに、「所有者等に対する助言・指導等の実施」といたしまして、適切な管理が行

われていない空き家について、近隣の市民等からの相談があった場合には、周辺の生活環境と安全の確保を図るため、所有者等に対して法第 12 条に基づき、必要な助言や情報提供を実施しています。このうち、維持管理が難しい状況となっている空き家については、所有者等に対し解体を促しています。

次に、「空き家バンクの運営、登録物件の増加」といたしまして、本市の空き家バンク制度の運営や全国版空き家・空き地バンクを活用し、本市の空き家を広く周知することで、空き家を不動産として流通させ、利活用の促進を図っております。また、市が発行している広報紙や市のホームページ等を活用して制度の周知を行っております。

次に「民間団体との連携による不動産の流通促進」といたしまして、空き家の所有者等が利活用に関する情報収集や相談をするため、市は民間団体と連携した空き家相談会等を開催し、不動産の流通促進に取り組んでおります。

これらの取組のほか、現行計画に記載している取組も含め、本計画改定後も引き続き継続する予定でございますが、次に示す 3 つの取組を新たに追加することを考えております。

はじめに、「解体費の補助」でございますが、昨年度実施した空き家所有者を対象としたアンケート結果より、「維持管理が難しい状況となっており、空き家を減らすための政策として、解体や撤去の補助が必要」との回答が多数あったことや、県内の自治体で約半数が実施していることを踏まえ、所有者等による解体を促進するため、補助制度の実施を検討します。

次に、「空家等活用促進区域設定の検討」でございますが、「空家等活用促進区域」とは、空き家の活用拡大の対応を強化するため、令和 5 年 12 月の法改正により新たに創設されたものです。

「空家等活用促進区域設定」は単に、空家等が集積していることを理由に設定するのではなく、その区域内で、空家等の活用により、経済的社会的活動を促進する必要がある区域を対象とすることが想定されています。

当該区域では、建築基準法に基づく接道規制や用途規制の合理化等の措置を講じることができるとされており、本市における空家に関する課題解消に向け、当該区域を設定すべき範囲や、規制の合理化等の措置の内容を検討いたします。

次に、「利活用の促進の検討」でございますが、現在、下水道担当部局により、本市西南部区域における汚水処理施設整備手法として、公共浄化槽事業を導入するための検討が進められています。

空き家の建替えや利活用にあたっての排水処理の課題に対応するため、担当部局の公共浄化槽事業の検討状況を注視するとともに、連携を検討いたします。

説明は以上でございます。

【議長（兼子会長）】

ただいまの説明に対して、ご意見、ご質問等がございましたら、お願いいたします。

【松原委員】

解体費の補助というところですね、今の説明、補助制度の実施を検討しているとおっしゃられたと思いますけど、他の自治体が 6 割ぐらい、私の聞き間違いかもしれませんが、その制度を使っているってことですか。

【事務局】

県内の自治体で、解体に関する補助、いろいろ条件は行政によって様々でございますが、県内 33 市町村のうち、18 市町村が実施しています。令和 6 年 4 月 1 日の情報です。

【松原委員】

それは、費用を出して、返してもらうのではなく、出しっぱなしですか。

【事務局】

はい、補助ですので。その補助金も自治体によって、平均すると 30 万円から 50 万というところが多く、多いところで相模原市が上限 80 万円です。少ないところでは、横須賀市の耐震、旧耐震空き家というもので、15 万円です。かなり金額差はありますが、行っているという状況です。

【松原委員】

ありがとうございます。

【議長（兼子会長）】

解体費の補助の他の市町村の情報ですね。

【事務局】

今後の検討にはなりますが、単に補助するだけではなく、補助にあたっては、それが空き家対策に直結するような条件を慎重に判断し、考えていきたいと思っております。

例えば、解体が決まっている市民に対して補助するのは、市が空き家を減らしたいという主旨からは外れるので、そういったことがないような条件を検討していきたいと考えています。

また、空き家の所有者責任を、ちゃんと理解された方が自ら解体されている案件というものも実際ありますので、そういった方々との不公平感を、市としては考えなければならぬと考えております。

【松原委員】

ありがとうございます。

【議長（兼子会長）】

他にありますでしょうか。

【副市長】

今の補助の関係ですけど、役所的に言うとはですね、そのほかにいろんな要望があります。例えば崖、崖崩れになりそうなんだけど、それを例えば2 mぐらいの崖なんですけど、これを直すのに補助はないかとか。バランス的にはですね、そういうことも一緒に考えないといけない関係があります。

ですから空き家の補助をするとすると、各個人所有の財産に対する補助も、いくつか出てくるなと思っております。

それを考えて、市役所としてやっていただけたらと思います。

【加藤委員】

空き家バンクの運営と登録物件の増加ってということなんですけど、これ宅建協会では三浦市と横須賀市のほうに、相談を受ける登録業者ということで、名簿をお渡ししてあるんです。空家バンクは、今何件か登録物件ありますか。

【事務局】

今現在、空き家バンク登録物件はゼロです。

【加藤委員】

物件自体がゼロということですか。だいぶ前からですが、宅建協会は空き家を増やさないようにと名簿を市役所に置かせてもらっていましたが物件はゼロになっちゃったんですね。

【事務局】

空家バンクは平成 29 年から運営開始していますけども、多い時で5件ぐらいだったと思います。

例えば、売買とか賃貸契約が成立すればマイナスしますし、新たな登録の希望があればプラスして、そういった増減があった中、今現在ゼロで、ここ1年ぐらい登録がない状態が続いております。

【加藤委員】

お客さんも今は売主買主ともに、スマートフォンですべてを自分たちで検索してくるんです。不動産売却についても、スピード査定とか高価買取とかあるんですが、結局はその業者から、地元の不動産業者に相談連絡がきます。

どういう物件かと我々も相場やいろいろ説明すると、そのお客さんが今度は直接こちらに来たりするんですけど、なかなか難しい物件だということで相談が終わると、今度は市役所の空き家バンクを見たからとまた来たり、結局お客さんがぐるぐる回ってて、なかなか処理ができない物件になっています。ただ、皆さんに聞くと三浦市に空き家バンク登録すれば、最後は何とかなるんじゃないかとか、三浦市で受け取ってもらえないかとか言うんですけど、それはないですよと伝えます。また、県や国に寄付したいという方もいますが、難しいと思いますがご相談はお任せしますと伝えます。

この空き家バンクの運営というのは、今登録ゼロということなんですけど、もうスマートフォンで全部調べる時代になっちゃって、住宅ローンも自らシミュレーションしてきますし、不動産に関する様々な件とか、自分でなんでもスマホで調べられるので、わざわざ空き家バンクに登録しなくなっているのかなと思いますね。

【議長（兼子会長）】

登録物件が今ゼロってことは、逆に見れば、全部売れていると、所有者が見つかったという裏返しでもあるということですか。

【加藤委員】

全部は売れてないと思います。それはもうたぶん登録もできない、結果に結びつかない再建築不可とか接道がちょっと不十分とか。

【議長（兼子会長）】

三浦市の空き家バンクに関しては登録するのに結構ハードルがあるんですか。特別な条件は何もないということはどんな物件でも登録は可能ですか。

【事務局】

はい。

【議長（兼子会長）】

そういう状況でも登録がない。不思議というか、どうしてでしょうか。

民間の方でうまく何か解決できているのか、もう諦めてしまっているのか。

【事務局】

機会を捉えて、固定資産税の通知の時とか、空き家バンクの活用の折り込みを入れたりしているんですが、それでも登録がない状況です。

キーになる方がいらっしゃって、どなたかが亡くなった場合、動かそうとする方がいて、市場性があればすぐにでも動くと思うのですが、なかなかそういう方もいらっしゃらないような物件については、空き家バンクの登録すら、不動産業者にも相談に行きませんし、全く着手しない、放置するということも確かにあります。空き家バンクの問合せは、実は結構あるのですが。

私たちが常に意識をしているところですけども、このところ登録がない状況でして、非常に難しいなと思っております。

【柴谷委員】

登録するメリットは何ですか。

【事務局】

移住を考えている方が、三浦市なんかどうかなっていったときに、空き家バンクの登録がないかなということで、一緒に見るとかそういうことはあると思います。

【加藤委員】

あとはやっぱり市に登録していると、安心な安全な物件というイメージがあると思います。

だけど実際には、なかなかそういう物件というのは登録されないで流通してしまうんですよね。

あと最近いろいろな不動産業者がありまして、事故物件大歓迎とか、問題あり、近隣トラブル案件とか何でも受け取ります、買い取りますとかいうネット広告があるんです。

その業者は宣伝文句として入れているんですけど、結局買い取らない。やっぱり大事なのは車が入れる接道とかライフライン、ただし書き道路で何とか再建築できる物件とか、少しでもプラス要素がないとダメという感じですよ。

【議長（兼子会長）】

ほかに何かありますでしょうか。具体的な空き家対策ということで、空き家バンクとか出てきましたけれども。

【副市長】

新たに追加する取り組みの中にある、下の2つですね、区域の設定のことと、公共浄化槽の整備、これを具体的に次回、これでやったらどういう案件の何が解決しそうなのかと

いうのをお示ししたほうがいいと思います。

案件にたくさんの例があって、多分全部当てはまらないのはわかっているんだけど、どこか 1 ヶ所でもいいから、例えばこういう場所をこういうふうにしたら、こういう問題が解決するとかっていうことがわかれば、ちょっと検討しやすいかなと思うんです。

公共が入り込める範囲っていうのはあると思いますけど、何かしら手をかけないと、解決に向かっていけないかなと思います。

そうしたら、皆さんに相談に乗ってもらって、不動産物件としての価値が上がるような、そういうことができればいいですし、それでもできないとやっぱり区域を設定するんだと思うんです。

【議長（兼子会長）】

他にありますでしょうか。

【餅田委員】

2 つあって、どちらも質問というか教えて欲しいんですけども。

資料 4 の一番上の「助言・指導等の実施」ですが、これはパンフレットとかそういうものがあったりするものなんですかというのが 1 つ目。2 つ目が、先ほどの空き家バンクの登録の仕方の話なんですけども、遺産相続の場合だと、複数人で共有になってる場合とかあると思うんですけども、そういうときにその相続人 1 人が登録したいと言えば、登録させちゃうものなのかどうなのか。以上 2 点について教えてもらっていいですか。

【事務局】

まず、指導、助言に関してパンフレットというものは特に作成しておりません。

空き家の近隣住民の方から相談や苦情があった場合、法に基づいて適切な管理をしてくださいというような文書を、郵送や直に持って行ったりしています。

参考ですが、適切に管理されていない空き家の所有者に対してのパンフレットではなくて、例えば、死亡通知を出された方にお渡しするとか、あらゆる機会に、ごく一般的な空き家を持っている方にお渡ししているものはあります。

空き家バンクの登録にあたって、複数人の相続人がいた場合ということでよろしいでしょうか。

【餅田委員】

そうですね。

お父さんが亡くなって、お子さんが 3 人いましたとか、そういったときに、お子さん 1 人が三浦に住んでいるから登録しますみたいな話になったときにはどうなるのでしょうか。

【事務局】

相続人全員の同意がないと登録できないといったような条件はつけておりません。

あくまで登録を希望される方が、必要な書類といっても、平面図ですとか、外観の写真ですとか、そういったものがあれば、登録することは可能としております。

【餅田委員】

わかりました。ありがとうございます。

もし可能だったら次回にその具体的な話をいただくときに、空き家の所有者に対するパンフレットとか、送った文書とか、見せていただけますか？当然名前は消していただいて。どんな記載なんだろうってイメージが欲しいなと思ひまして。

【事務局】

承知しました。

【議長（兼子会長）】

普及の促進に関するパンフレット等は、この会議には全然出てきてないですかね。

そうしましたら、参考にこちらの会議に、こんなものを出してますということでお知らせいただければと思います。

あと、納税通知書のときの送っている文書であるとか。

【事務局】

固定資産税の納税通知書の封筒の裏面に、空き家バンクの登録いかがですかというように印刷しております。これもお渡しできます。

【議長（兼子会長）】

お願いします。

他によろしいでしょうか。

【柴谷委員】

一般の人に対してのその PR とか何かっていうことは、あまりないですね。

【事務局】

そうですね。

空き家をお持ちでない方に対して、特に市から積極的に情報提供していくということは、今のところございません。

ただ、空き家所有者に対しては、例えば、年に 4 回ですが、空き家相談会を開催してお

りまして、その機会に相談会がありますよという通知を出したり、あとは、あわせて空き家バンクの登録はいかがでしょうかとかいった一連の書類は空き家所有者に対しては行っております。

【加藤委員】

最近は、不動産会社の方で相続された物件、空き家、空き地、駐車場などの登記情報定期的に調べて、その所有者に DM を送るといったものがあるんです。

登記所の所有者情報は誰でも取れますんで、それを専門的に行っている人もいます。

その情報の中から不動産業者が流通しそうな物件を吟味していて、ヒットすると物件化するんですよ。

【松原委員】

私も、相続の手続きをした相続人から、売ってくれないかという手紙がきたって言われました。先生、何か言いましたかって言われるんです。何も言ってないですよ、言うわけじゃないじゃないですか。

業者さんが、登記所に行ってしらみつぶしに相続したとか、どうやってヒットするのか、私もわからなかったんです。

三浦市中の不動産登記簿をアクセスとかそんな効率の悪いことするわけじゃないじゃないですか。

何かわからないですよ、相続した物件かどうかなんてのは。

【加藤委員】

そうなんですよ。

私も会社名じゃなくて個人名で買う不動産もあるんですけど、買ってしばらくすると、即買い取りします、売りませんか？とか書いた資料を送ってくるんですよ。

昔の地上げが今はもう様々ですよ。

【松原委員】

たまたま目をつけていたのかなと私は思ったんですけども、あまりにもタイミングが良すぎるんですよ。

【議長（兼子会長）】

プログラムかなにかで、しらみつぶしに変更があったところなんていうようなことができるのかもしれないですね。

【加藤委員】

それで絞れるならタイミングが合いますしね。

【柴谷委員】

施設に移られて、その後亡くなって、空き家状態となった。すぐ不動産屋さんからそこのお宅に連絡がいて、自分のところで全部処分しますからって。よく聞くと、どうも病院か葬儀業者からの情報からかもしれない。

【加藤委員】

市役所の方でも、これはっていう空き家の情報を不動産会社に流すわけにもいかないですしね。

【事務局】

ただ物件がない時期でも三浦市への移住を考えていて、空き家バンクを見たけども、出てこないけど登録がないのかというようなお問い合わせというのは、数ヶ月で何度かの頻度であるので、バンクに載せれば少なからず効果はあるのかなというふうには考えています。

【副市長】

不動産物件として価値があるものは、その前にもう流通していますよね。

【事務局】

空き家バンクを見られる方は、程度がいい悪いよりも、とにかく値段を見られているという印象があります。状態が悪くても、とにかく安いものを探してる方。

よく言えば別荘ですけども、遊びに来るときに少しの間の居場所を探している方と思われれます。

【加藤委員】

さすがにそんなに安いものはないじゃないですか。

車が入る庭付きの建物で古くても海が見えて 300 万とか 500 万でないですか？と探しに来る方がいますが、さすがにそんな物件があったら誰でも欲しいし、所有者もまず売らないですよ。

【議長（兼子会長）】

第 4 章、具体的な空き家対策に関して、新たに追加するのがあるという話がありましてけども。

私の方から、新たに追加する取組みで、解体費の補助という話が出て、その下の方で区域を設定するとか、公共浄化槽の話がありましたけども、例えばこういうエリアとか公共浄化槽による利用促進、活用促進に繋がるような物件に関して、解体費を補助するだけでもやはり何か条件というか、セットで何か誘導していくような方針が出せるといいのかなと思いました。解体費も県内半数がやっているということですけども、三浦ならではの解体費の補助、ちょっと将来というかそのモデルになるような、そういう事業でお金を出すということであれば、広く理解されるんじゃないかなというふうに思いました。

ほかにいかがでしょうか。

では、今出た意見をもとにこの第4章を具体的に作成いただくということで、事務局にお願いするということですね。よろしいでしょうか。

また本日の会議に限らず、気づいた点がありましたら事務局へご意見いただけるとよろしいかと思いますので、よろしくお願いします。

【加藤委員】

最後に、三浦もバス通りからちょっと入ると、普通に対向車とすれ違いができる道路幅がなくて、そこからさらに入ると、もう本当に直角だったり、軽じゃなきゃ通れない道とか結構あるんですよね。

空き家なんかも例えば解体したあと、二項道路であれば新規工事の時はセットバックが必要じゃないですか。ところがセットバックが必要なのを知っていても、また同じところに新しいブロックやパイプを打ったり植木鉢を置いたり、セットバックしないっていうような意思表示もあります。道路幅が狭いと、その奥の空き家もずっと空き家になっちゃうんですよね。

だからセットバックを行わなそうな現場を目撃したら早めに、対処していただきたいと思います。目立たない場所だと皆さんやっぱり自分の土地はここまでだと、セットバックをしてくれないんですよ。道が狭い、隅切りがない道というのは、やっぱり皆さんが嫌がる要因ですし、周辺の不動産の価値も下がりますよね。

【議長（兼子会長）】

いかがでしょうか。

【事務局】

建築基準法の運用に関しましては、特定行政庁は三浦市の場合、神奈川県ですので、県の権限で指導することになろうかと思いますが、そこは市の方も連携して、少しそういった情報があれば対応していきたいと思います。

【加藤委員】

そうですね。結局、県土木事務所の方に、例えば目撃して通報するじゃないですか。誰が通報したんだってことになりますから、皆さん言いづらかったりするみたいなんですよ。

【副市長】

やはりパトロールしたときに指導してもらった方がいいと思うんですよね。

【加藤委員】

本当に道幅が広がらないと緊急車両も入らないままですし、その周辺一帯の不動産の価値に影響が出ますよね。

【議長（兼子会長）】

ほかに皆様から何かありますでしょうか。

今日用意した議題は以上となりますけども、よろしかったでしょうか。

そうしましたら、事務局にお返しします。

【司会（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、これもちまして、令和6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。

第2回協議会につきましては、来年1月の開催を予定しております。

本日は、誠にありがとうございました。