

## 第1回平塚市空家等対策協議会会議録

- 1 日 時 平成29年6月23日（金）  
午前10時00分～午前11時55分
- 2 場 所 平塚市役所本館 519会議室
- 3 出席者 ○委員（欠席なし）  
濱島委員、庄司委員、高木委員、奥山委員  
日比野委員、黒部委員、加藤委員、山岡委員、落合市長  
○平塚市  
難波まちづくり政策部長  
小野間まちづくり政策課長  
谷田部担当長  
西山主査  
鈴木主任
- 4 会議の成立 平塚市空家等対策協議会規則第6条第2項に基づき、委員の過半数の出席により成立
- 5 傍聴者 2名
- 6 議事 (1) 会長及び副会長の選出  
(2) 平塚市空家等対策協議会の概要について  
(3) これまでの経過と本市空家等の概況について  
(4) 平塚市空家等対策計画（素案たたき台）について  
(5) 今後のスケジュールについて  
(6) その他

(開会 10時00分)

(委嘱状の交付)  
(会長及び副会長の選出)

会長に加藤委員、副会長に山岡委員を選出

会 長 それでは始めさせていただきたいと思います。それでは議事に入る前に、この会議は公開となっております。本日は、2名の傍聴者がいらっしゃいますので、傍聴者を入場させて下さい。

(傍聴者入場)

会 長 それでは、これより議事に入ります。  
まず、議事(2)「平塚市空家等対策協議会の概要について」事務局からの説明をお願いいたします。

事務局 (資料1について説明)

会 長 ただいまの対策協議会についての位置づけでございますが、何かご質問等がございましたらよろしくをお願いいたします。いかがでしょうか。

(質問等なし)

会 長 それでは、次に議事(3)「これまでの経過と本市空家等の概況について」事務局から説明をお願いいたします。

事務局 (資料2について説明)

会 長 ただいまのご説明について何かご質問等がございましたらお願いいたします。

委 員 資料2-1について、先ほど事務局の方から、対応が終了している案件が65件と説明がありました。表を見ると、①速やかな対応が必要と思われる案件が6件、②対応が必要と思われる案件が74件で計80件、その差、15件はどのような対応をされているのでしょうか。

**事務局** この65件については、80件の内数ではなく、平成28年度末時点での③空家ではあるが対応が不要と思われる案件、④問題となる個所が是正され適正に管理されている案件、⑤空家が解体され対応終了とした案件の合計数です。これ以外の①と②については、まだ是正がされていない状況となっています。

**委員** それらにどういった対応をされていますか。

**事務局** 庁内関係課と連携しまして、連絡がつく方については電話や文書などで通知をしております。

**委員** これまでに他自治体の委員も担当させていただきました。どこの自治体でも文書を送るなどの対応をしているようですが、それだけだと、なかなか解決できないのではないかと思います。この会議でそれらにどういった対応ができるか検討することになるということが重要であると思います。

**事務局** 現時点で65件対応が終わっているということで、逆に言うと①と②の80件については、対応が終わっていないという状況でありまして、所有者がわからないケース、わかっていても連絡が取れないケース、連絡が取れてもご対応いただけないケースがあり、それらを合わせて80件あるという状況です。

これらには、こちらから電話連絡、直接お会いしてお願いする、また文書連絡等をしながら所有者にお願いをしています。今後、特定空家等に認定しますと、勧告、命令といった強制的な、一定の不利益処分を含んだ対応が可能となりますが、本市としてはまだその段階まで進んでいませんので、お願いという形で対応を促している状況のものが80件あるということです。

**会長** 全体149件のうち、半分以上の80件については対応が必要だということですね。

**事務局** 今後対応していく中で、今申し上げた特定空家等ということも考えていかなくってはなりませんし、特定空家に至る前の段階での緊急対応といった面についても、協議会の皆様からご意見を伺いながら仕組みづくりを検討していきたいと考えております。

**委員** 各年度の件数について、翌年もカウントされているということですか。

**事務局** カウントはされていません。各年に相談を受けた件数を記載しております。

て、それらを合計したものを累計の欄に記載しています。

**会 長** 表の見方としては、年度末時点で空家がどういう状態であるかということ  
でいいですか。

**事務局** 各年、一番下の合計がその年に受け付けた件数となります。累計について  
は、それらを合計した上で、それぞれが平成28年度末にどういう状況にあ  
るかを示したものでございます。

**委 員** たとえば、26年に受け付けた①の2件が28年度末にまだそのままであ  
るという理解でよろしいですか。

**事務局** ①の件数についてはそのとおりです。補足しますと、先ほど対応が終了し  
たものとお話しした65件について、ご相談がなされた時点では対応が必要  
な①ないし②あったのですが、その後、何らかの対応をしていただいた結果、  
平成28年度末に③ないし⑤という状況になっているということになります。

**委 員** これらは、所有者本人から相談されるということはあるのですか。

**事務局** ほとんどのケースは所有者ではなく、近隣の方からの相談です。その空家  
によって迷惑を被っていらっしゃる方からのいわゆる苦情という形が大半です。

**委 員** 調査の結果では1,100件程度となっていますがその対応はどうですか。

**事務局** 昨年度のアンケートで自治会にお願いさせていただいたのは、地域にある  
空家の件数でありますので場所の特定まではしていません。情報提供により  
受け付けた149件とアンケート調査によって得た1,097件がどの程度  
リンクしているかについては、確認できていないのが現状です。

**委 員** その件数には、貸家であるとか、アパートの4室のうち3室というのはカ  
ウントされていないということよろしいですか。

**事務局** 戸建て住宅を対象としていますので、一戸建て形態の貸家は対象としてい  
ます。空室は入っておりません。

**会 長** その約1,100件ですが、全体の何パーセントになりますか。

**事務局** 一戸建てベースの空家率としては1.84パーセントです。資料2-2の

1 ページ目の表に記載しております。

補足説明になりますが、空家の調査というものは、どうしても外観調査が中心になり、初期段階では見た目での判断のみとなってしまいますが、今回の約1,100件について、地域で生活されている方からの情報ですので、一定の精度はあると思われると考えております。

**会 長** 先ほどの表について再度確認ですが、累計のところが昨年度末時点でのようになっているかという数字でよろしいですね。

**事務局** そのとおりです。空家の状況は変化するものですので、このような表記としています。

**会 長** それでは、ほかにご質問等あるかもしれませんが、この後の説明も受けた後で質問の方がよさそうな感じもありますので、次に進めさせていただきたいと思います。それでは、議事（4）「平塚市空家等対策計画（素案たたき台）について」ご説明をお願いいたします。

**事務局** （資料3について説明）

**会 長** それでは、何かご意見、ご質問がございましたら、お願いしたいと思えます。いかがでしょうか。

**委 員** 13ページの空家率の分布状況図ですが、色が濃いほど空家率が高いということでしょうか。

**事務局** そのとおりです。

**委 員** 崇善地区とか駅の周辺については比較的マンションが多くて、一戸建ての住宅が少なく、平塚駅から離れた郊外の方が一戸建てが多いように思います。そうした場合、空家率も駅から離れた方が高いのではないかと思うのですが、どうなのでしょう。

**事務局** 確かにそのイメージはあると思います。ただ、中心市街地の商店街などを除く駅周辺についてマンションが多いのは幹線道路沿いであることが多く、一歩中に入ると一戸建てが立ち並ぶ地域であることもありますので、決して戸建て住宅が少ないわけではないと考えられます。市に寄せられる情報を通しては、これら駅周辺のうち特に海側の地域については多いように感じています。これらの地域では古くからの住宅が多くあり、それらがちょうど世代

交代のタイミングにあたっているといえるのかもしれませんが。

アンケート結果からみても、このような傾向にあるということまでというのはできるものと思います。

**会 長** 海側に空家が多いというのは、神奈川県全体でもそのような傾向があるような気がしています。この地域については別荘などの2次的住宅があるような地域なのでしょうか。そのようなものも含まれているのか感触としてはいかがでしょうか。

**事務局** 地域性を考えますと、過去には別荘としての住宅等があるような地域であったと考えられますが、現在では2次的住宅といった使い方の住宅が多くあるというような傾向が見られる地域ではないように思います。

**委 員** 11ページに空家率の推移がありますが、国レベルや市レベルで10年後、20年後といった推計値のようなものはあるのでしょうか。

**事務局** 国レベルでの推計値データとしては民間研究機関などによるものなどがあります。

空家率と高齢化率が、本市に限らず相関関係にあると思われまますので、今後、高齢化率の進展に合わせて増加傾向は続くものと考えられます。

国が策定する「住生活基本計画」が昨年度改訂され、空家についての項目が追加されました。その中では、今後、空家等が増え続けることを前提としており、減少させるのではなく増加を抑制していくという考え方のもとに目標値設定がなされています。

**事務局** 同計画では平成25年の住宅・土地統計調査の結果による約318万戸をベースとして、民間シンクタンクの予測値として10年後の平成35年に500万戸まで増加するという数字が記載されています。計画の目標値としては、平成37年に400万戸まで抑えるとしています。

**委 員** 計画には直接関係ないかもしれませんが、例年送付されている固定資産税の納税通知書が戻ってきてしまうことがあるかと思えます。そうした場合は全部がそうではないにしても、空家であることも考えられると思えます。

これは業務の中であったケースですが、共有物件で一方が亡くなられて相続登記がされていないときに、共有者の方に納税通知書が送られて納税しているというケースがあったのですが、そういった場合などに市として調査などをしておられるのでしょうか。

**事務局** 担当課に確認しないと正確なところはお答えできないのですが、適正な課税といった観点から考えて、そういった所有者把握のための調査は進めていると聞いています。まちづくり政策課でも同様な所有者調査を行っておりますが、今、委員がおっしゃられたような、相続の登記がされずに所有者がかなり前の状態で止まってしまっているケースも多くあり、苦慮しているところ です。

**委員** 今申し上げたケースでは、市の職員の方が共有者のところに来られて、不動産のことについて聞いていったということがあったので、そういう調査をされているのかなという意味で聞かせていただきました。そうであれば、そういう情報を共有していったらどうかと思います。

**事務局** 固定資産税に関して補足ですが、これまでは課税情報について、地方税法により目的外利用ができないこととなっておりましたが、この空家法の施行に伴い、行政内部において、こうした課税情報を空家等対策の推進のために共有できることが明確化されました。本市でも空家等の担当部署であるまちづくり政策課をはじめとする関係課で固定資産税課が保有する課税情報を活用しているところ です。

また、計画の中に具体的な記載はしておりませんが、先ほど話が出ました納税通知書に空家等に関するチラシ等を同封して、適正管理、空家等の発生抑制を促していくという考えもあります。

**委員** 住民異動の窓口で空家になってしまうケースなどのチェックはできないのですか。個人情報の関係で難しいかもしれませんが、活用できればよいと思います。

**事務局** 転居などの届け出では、家屋がどうなっているかまでは把握するのは難しいとは思いますが、転居や転出の結果、空家になってしまうということはもちろんあるかとは思いますが、今後、担当課にも確認いたしまして、研究させていただきたいと思 います。

**会長** それでは、私から感想を申し上げたいと思 います。計画について、大事な点はすべて盛り込まれていると感じました。ただ、第3章の基本施策3ですが、「解消」と「利活用」が一緒に入っていることについて、相当ギャップがあるので、これはそれぞれを分けて記載した方がわかりやすいと思 います。

それから、利活用の部分で空き家バンクについては、仕組みを作っても実績が上がっていないという話は聞いているところで、非常に難しいと思 います。ですが、利活用を分けて記載して、そこに地域との連携などの項目を

盛り込んで、地域との連携を密にしていくと、地域のニーズに沿った利活用の話が進んでいくかもしれないと思います。

それと、空家の調査ですが、数か月で状況が変わってしまうこともあり、いくらやってもいたちごっこになってしまうという面もあるので、地域に委ねるしかないという部分も相当あるというふうにも思っています。そういう意味でも今後、地域と連携体制を組んでいくということが何よりも重要だと思えます。

実は昨日も利活用に関する意見交換会を行ったのですが、その中でも先ほど話が出たように相続の登記が進んでいないということがありました。そのあたりもケースによって個人での動き方に相当な差異がありますので、うまくとらえていかないと施策を展開するのも難しいかなと思います。利活用に関してそのあたりもご検討いただければと思います。

**副会長** 取組みの方向性というのはすごくわかりやすいと思います。病気で言えば、方向性1が予防、方向性2が治療、方向性3が新しい生活に向けた動きになるかと思うのですが、基本施策になると、先ほど会長が言われたように、基本施策3の中に方向性2と3が入っていたりする部分など、そのあたりをどういうふうに分けているのか不明瞭になってしまっているように思えます。

また、基本施策1と4などは情報の適正な取り扱いができているから周知啓発もできるというように1つにしてよいように思えます。

8ページの概念図で言っても、右側が予防、左側が治療を必要とする部分、真ん中が利活用にあたる部分に対応すると思うので、それに沿った形で施策を記載すると非常にわかりやすいと思います。一般の方に読んでもらいたいとするなら、基本施策の記載の仕方は少しわかりにくいかなと思います。

**事務局** 施策体系については、事務局の方で見直しをして次回、ご提示できるようにしたいと思います。

**会 長** それでは、他にないようですので議事（5）「今後のスケジュールについて」事務局から説明をお願いいたします。

**事務局** （資料4について説明）

**会 長** ただいまのご説明について御質問ありますでしょうか。

（質問等なし）

**会 長** それでは最後の「その他」ですが、何か事務局からありますか。



事務局 (事務連絡)

会長 それでは、本日の議事については、これで終了となります。御協力ありがとうございました。

(傍聴者退場)

(閉会 11時55分)