

第10回平塚市空家等対策協議会会議録

- 1 日 時 令和4年8月25日(木)
午後2時00分～午後4時00分
- 2 場 所 平塚市役所本館 619会議室
- 3 出席者 ○委員(欠席1名)
山岡会長、後藤副会長、臼井委員、山田委員、高木委員、
奥山委員、日比野委員、高橋委員、黒部委員
○平塚市
田代まちづくり政策部長
平田まちづくり政策課長
曾我課長代理
瀬川主査
鈴木主査
- 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 0名
- 6 議事 (1)本市空家等の現況について
(2)平塚市空家等対策計画の推進について
(3)平塚市空家等対策計画の改定素案等について
(4)特定空家等について
- 7 非公開の理由 議事(4)については、審議する内容が個人に関する情報が含まれるため、平塚市情報公開条例第5条第1号に関する情報として非公開とする。

(開会 午後2時00分)

議事(1) 本市空家等の現況について

事務局 (資料1について説明)

副会長 定期巡回とはどのようなものか。

事務局 相談を受けた空家の所有者に対して、適正管理を促す通知を送るなどの対応を行っても是正がなされない案件について、年2回市職員による定期巡回を行い再度通知を行うなどの対応を行っている。

委員 相談がない空家の件数はどのように把握しているのか。
また、空家になってしまった場合に、どのような状態になったら市に連絡すればよいのか。

事務局 後ほど説明する資料3にも記載のとおり、計画改定の検討にあわせて空家数等の調査を行った。調査方法は、県から市内全域の県営水道の閉栓情報を取得し、その情報を元に補完調査等を行い空家の件数を算出した。

また、市は相談を受けて現地調査を行うが、既に管理不全空家に進行してしまっていることも多いので、状態を問わず市に情報提供いただければと思う。市では6月に広報ひらつかで情報提供を呼び掛けているところである。

議事(2) 平塚市空家等対策計画の推進について

事務局 (資料2について説明)

会長 空家バンクについて、これまで2件の登録があり、いずれも成約となったとのことで、利活用が図れたかと思う。一方で登録件数自体は少ないので、今後登録物件を増やしていくための取組等どのように考えているのか。

事務局 現在は登録物件が無いので、所有者には適正管理を促す通知を送る際に啓発チラシを同封するなどの周知を図っているが、今後は市と協定を締結している不動産関連団体との連携を強化するなど、登録物件を増やすための取組を検討している。

委員 市の職員からの年間の情報提供件数はどのくらいあるのか。また、当該情報も資料1の空家の件数としてカウントしているのか。

事務局 職員による情報提供の件数はこの場では持ち合わせていないが、毎年ある程度の情報提供があり、空家の件数としてカウントしている。

副会長 空家バンクについて、同じ空家でも流通していく物件は良いが市場価値が低い場合にはなかなか利活用が難しいと思うので、単純に所有者と利活用希望者とをマッチングさせるだけでなく、より積極的に制度周知するなど対策が必要かと思う。

事務局 御意見のとおり、市場価値があるものは自然と利活用が図られると思うが、そうではない物件でも空家バンクとして登録することで市のHPに掲載され、誰でも閲覧出来るようになることから、さらなる制度周知等に努めたい。

会 長 庁内連携として関連部署とワーキング会議等を行っているが、メリットや効果はあるのか。

事務局 ワーキング会議にはさまざまな関連部署が参画しているが、消防であれば火災予防上の危険、環境部であればごみ屋敷との関連など、課題を所管する部署との情報共有が出来ていると考えている。

副会長 住宅セーフティネットについて、実際にどのような取組を行っているのか。

事務局 住宅の登録や運営等、制度自体は神奈川県が行っているものであるが、高齢者や障がい者など立場的に弱い方の居住支援という福祉的な側面が大きいため、本市では登録されている住宅を福祉部等関連する部署が情報共有することで、住宅を必要とする方々に案内が出来る取組を行っている。

議事（3）平塚市空家等対策計画の改定素案等について

事務局 （資料3について説明）

委 員 空家の接道状況について、資料3-4【平塚市空家等対策計画（改定素案）】の13ページに市内の空家の戸数が13,770戸、その内36%が再建築不可とあるが、このような状況では何かしらの対策をしなければ多くの空家が市場に流通していかないと考えるがどうか。

事務局 当該空家の戸数や再建築不可割合等については、総務省が所管する平成30年「住宅・土地統計調査」に基づく件数である。その調査方法はサンプル調査であり、その結果は推計値であるため、先ほど説明した計画改定の検討にあわせて県から市内全域の県営水道の閉栓情報を基にした本市による実態調査（同資料の14ページに記載のとおり）を行った結果、空家は2,459戸なので、実際は再建築不可の物件は、そこまで多くないと思われる。

委員 マンションを含めた共同住宅等については、どのようにカウントしているのか。また、マンションの管理状況の把握については、管理組合が機能しており、自治会に加入しているようなマンションは問題ないかと思うが、そうでないマンションの把握は難しいのではないか。

事務局 共同住宅等については、全戸が空いてしまっている物件だけを空家としてカウントしている。

また、令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、「マンション管理適正化推進計画」を作成した自治体であれば、管理組合等が作成したマンションの管理計画の認定を行うことが出来るようになった。また、国では空家等対策計画を含む既存の関係計画の見直し等にあわせて、「マンション管理適正化推進計画」としても位置づけることが可能な旨が示されたため、本市においても平塚市空家等対策計画の改定の検討に際して、「マンション管理適正化推進計画」としても併せて位置づけることとした。今後、管理組合へのアンケート調査等により効果的な管理状況の把握を検討したい。

委員 計画においてマンションの定義はあるのか。

事務局 資料3-4の6ページに記載のとおり、3階以上の分譲、構造が非木造のマンションとしている。

副会長 空家率について、平成30年「住宅・土地統計調査」では11.2%（13,770戸）、平塚市が行った実態調査では3.93%（2,459戸）と差異があるので、違いが分かるように記載されたい。

また、平塚市としてはどのくらいの空家率を目指しているのか、利活用の面も含めて伺いたい。

事務局 空家率の差異が分かりにくいため改定素案の文言の修正を検討いたしたい。本市としては、空家の利活用も必要と考えているため、空家率自体は問わないが、近隣に影響を及ぼす管理不全空家の数を可能な限り減らしていくことを目指したいと考える。

委員 資料3-4の35ページに記載されているように、市と協定を締結した関連団体等と連携した相談会の実施を検討しているとのことで、委員のメンバーにもさまざまな士業がおられるので、それぞれの分野が出席した相談会等は非常に効果的ではないかと思う。

- 事務局** 今回の計画改定の周知にあわせて、今後相談会の実施を検討しているが、空家と言ってもさまざまな相談をお持ちの方がいるので、その相談に応じることが出来るように、各士業の委員の皆様にも出席してもらえそうな相談会が出来たらと考えているので、御協力願いたい。
- 委員** エンディングノートとあるが、実際に作成され周知等しているのか。
エンディングノートの趣旨である相続の問題と空家とは大きな関連があるので、こういうテーマと絡めた相談会が実施出来ればより効果的ではないか。
- 委員** 空家の所有者が認知症気味であったり、親族と疎遠だったりする場合には、例えば任意後見制度の利用等も考えるきっかけになるかと思う。
- 事務局** エンディングノートは福祉部で作成しており、関係施設等に配布している。福祉部や庁内の関係部署とも連携しながら相談会等についても検討したい。
- 副会長** エンディングノートも大事であるが、所有者が自身で考えて行動ができるうちに、行政として住宅の診断等の取組や支援を行うことも必要であると考えられるかどうか。
- 事務局** まちづくり政策課と同じまちづくり政策部の建築指導課では一定の条件のもと、耐震診断や耐震改修等に係る補助事業があり、連携していくことが必要と考えている。
- 委員** 空家の多くは古い住宅であり、これまでの法改正等より、現行法の基準を満たす空家の方が少ない状況だと思う。
- 副会長** 管理不全化を予防するためにも居住中の段階から耐震診断やリフォームについて考えることができるよう啓発し、スムーズな相続にもつながるような取組が必要だと考える。
- 委員** 所有者の子の世代等幅広い世代にも啓発することが大切だと考える。なお、計画の改定においてさまざまな事業者等の関連団体と連携を強化していくという市の姿勢は評価に値すると思うので、是非今後とも前向きに検討されたい。
- 事務局** 御意見をふまえたうえで、周知啓発の機会となる相談会についても、出来るだけ多くの方、幅広い世代の方に来てもらえるように、大型商業施設等で開催する等、開催方法等を含めて検討したい。

委 員 空家の有無、また管理されているか否かなどについて、市に問い合わせれば網羅的に知ることが出来るような仕組みがあるのか。例えば管理不全化の進行が懸念されるような空家の場合には、地域で支えあって、必要な対応を行うためにはある程度早い段階から情報があつた方が望ましいと考える。

事務局 個人情報等の関係から網羅的に情報提供することは出来ない。
市は相談を受けて現地調査を行うが、既に管理不全空家に進行してしまっていることも多いので、地域等で困っている空家があれば状態を問わず、個別に市に情報提供いただければと思う。

委 員 民生委員では、ひとり暮らしの高齢者について調査を行っているが、実際に空家になってしまい、調査した時の情報を頼りに相続人を探すことが出来たため、敷地の樹木を切ってもらったという実例もある。また、成年後見に関する資料等について訪問時に配布するなど、民生委員も市に協力できることは多い。
また、ひとり暮らし高齢者だけでなく、ひとり暮らしになる前に啓発することも大切かと思う。

事務局 是非とも連携等をお願いしたい。
なお、空家の管理不全化の予防や利活用に関する委員の皆様の意見として、概ね共通していることは、所有者だけでなく、幅広い世代への周知の必要性であったと考えるので、対応を検討していきたい。

委 員 空家を市に寄付することは出来ないのか。

事務局 本市では、行政として利用目的が定まっている場所でない限り、現在のところ空家の寄付は受け付けていない。

会 長 これまでの皆様の意見をふまえて、計画の改定素案について今後どのように考えているのか。

事務局 いただいたご意見からは、計画の改定素案については大きな修正の必要は無いと考えているが、文書の表現や体裁等については修正を行い、今後開催を予定している庁内会議など、次のステップに進む前に、修正内容等が分かるようにして皆様にお示しする。

非公開議事

(閉会 午後4時00分)