

第 1 1 回平塚市空家等対策協議会会議録

- 1 日 時 令和 5 年 2 月 3 日 (金)
午前 1 0 時 0 0 分～午前 1 1 時 0 0 分
- 2 場 所 平塚市役所本館 7 2 0 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、島村委員、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
石山主事
- 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改定案等について
(3) 特定空家等について
- 7 会議公開の
取扱い 議事 (1)、(2) については、公開とする。
議事(3)については、審議する内容に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 午前10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)

委員 空家に関して寄せられた情報の中に「動物・害虫」とあるが、具体的にはどのようなものが多いのか。また、どのような対応を行うのか。

事務局 ハクビシン等の小動物やスズメバチの営巣に関する苦情の情報が多い。市では、現地を確認した上で、空家の所有者へ是正を促す文書等を送付しており、あわせて写真を添えるなど、寄せられた情報の具体的な状態を伝えて対応をお願いしている。

会長 今年度に空家として受け付けた件数は48件であるが、他の年度と比べて少ないようだが、何か要因があるのか。

事務局 今年度については、令和4年12月31日時点の件数であり、過年度よりも少なくなっているが、他の年度と比べて、空家の受け付け数が増減するような要因は特段無いと考える。

議事(2) 平塚市空家等対策計画の改定案等について

事務局 (資料2について説明)

委員 主な改定内容として、「解体に対する支援についての検討」とあるが、現在の状況と今後の方向性等について伺う。

事務局 現在のところ、空家を解体することに対する補助制度等はないため、新たな制度として、検討していきたいと考えている。

なお、国では、特定空家ではなくても管理不全空家であれば、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく勧告を行うことで、住宅用地特例制度の適用除外とすることなどを含めた法改正等の検討が現在行われており、改正法案が今通常国会に提出される予定のため、こうした動向に注視しながら効果的な支援について検討していく。

委員 固定資産税と合算して課税される都市計画税について、危険な空家対応や全般的な空家対策に活用出来るように検討したらどうか。

事務局 都市計画税は、道路、公園などの「都市計画施設」を整備する事業などに要する費用に充てるための目的税である。また、都市計画税の課税の対象となる資産は、都市計画法による都市計画区域のうち、原則として市街化区域内に所在する土地及び家屋などが課税の対象であるが、空家は市街化調整区域にも点在しているのが実態である。また、税率も条例で定められていることなどから、都市計画税を空家対策のために活用することはなかなか難しいと考えている。しかしながら、まずは国の法改正の動向を注視しつつ、ご意見を含めて幅広い視点から検討していきたい。

委員 改定案において、新たに設定した「準特定空家等」とは、法改正の議論にもあるような特定空家になる前の管理不全空家を意識しながら、対応を強化していくということなのか。
また、管理不全空家とする基準などを今後示していくのか。

事務局 国による法改正の議論が具体化される前から、特定空家には至らないものの近隣に大きな影響を及ぼし、長期間改善が見られない管理不全の空家が課題であったため、計画の改定では対応を強化していくこととした。
また、管理不全空家の基準等については、まだ不明確な部分が多いものの、今後の法改正にあわせて、国からガイドライン等で示されるのではないかとと思われる。その場合、本市においても国に準拠した基準等を示していくことになる。

会長 今回の改定案作成に至る前に実施した、改定素案に関するパブリックコメント手続では、意見提出が無かったとのことだが、周知の方法等を含めてどのように捉えているか。
また、今後は市民に関心を持ってもらえるような周知の方法を検討いただきたい。

事務局 広報ひらつか、及び市ホームページ等により幅広く周知は行ったものの、本計画以外でもパブリックコメント手続を同時期に複数実施していたことも、意見提出が無かった一つの要因ではないかと思う。
今後は、国の法改正の動向等により、必要に応じて計画の一部改訂を行う場合等において、より市民の関心を引くような周知方法等を検討したい。

委員 マンションに関する施策においても周知啓発が記載されており、管理計画の認定を受けるメリット等を周知していくことは非常に大切であると思う。より効果的な周知のためには、管理組合等の他にも、実際にマンションの管理を担っている管理会社にも周知や情報共有が必要ではないかと思う。

事務局 長期修繕計画等が適切であること等の基準を満たして認定を受けたマンションは、購入資金を借入する場合の金利が引き下げられるなどのメリットが

あり、また、既に管理組合等から問い合わせを受けていることなどから、市としても積極的に周知を行っていくことは、大切だと考えている。今後は関連団体とも連携して進めてまいりたい。

副会長 改定案としては、十分な内容であるので良いのではないかと考える。

ただ、今後の検討課題として、3点ほど意見を申し上げる。

まず、1点目は、マンションに関する施策は、老朽化してからだけでなく新築時から施策としてカバーされており、さらにマンションは、共用部の容積不算入や総合設計制度による容積率ボーナスなどで優遇されている。一方、空家になる前の新築の戸建て住宅に関しては、施策等が無いため、今後は戸建て住宅に関しても、関連事業者とも連携しながら、早めにメンテナンスを行う必要性を周知する等の対策が必要ではないか。

次に2点目として、全ての戸建て住宅に対して、同じ施策を展開していくのではなく、例えば市街化調整区域の中でも、今後拠点としていくべき地域を設定するなどして、将来空家になった場合でも円滑に利活用が進むような制度作りやまちづくりを進めていく必要があるのではないか。

最後に3点目として、先ほど他の委員からもお話しがあった都市計画税について、例えば、長期的に空家を管理してくれるような人材確保などのために、活用出来るようにしていく仕組み作りなども必要ではないか。

今回の平塚市都市マスタープランを改定するタイミングなどには、是非ともこうしたことを考慮しながら進めていただきたい。

事務局 まず、1点目について、マンションは戸建て住宅よりも規模が大きく、ひとたび管理不全化したり、空家になると周辺的生活環境への影響も大きくなるため、国でも早めに対策を講じるために、認定制度等の仕組み作りを行ったものとする。なお、ご意見のように、今後は戸建て住宅についても、新築時からの施策を講じていくことなど、検討していきたい。

次に、2点目について、法改正に関する報道によると、中心市街地や地域の再生拠点といったエリアを対象に、市町村が「活用促進区域」を設定できるようになり、規制を緩和して、空家の利用や建て替えなどを促進するような仕組み作りも検討されているようなので、こうした動向にも注視したい。

最後の3点目の都市計画税の活用については、先ほどお話ししたとおりではあるが、可能性は排除せずに、検討していく必要はあると考えている。

空家対策を進めていくにあたっては、ご意見にあった平塚市都市マスタープランや今後策定予定の平塚市立地適正化計画などの他計画とも整合性を図りながら進めてまいります。

副会長 「活用促進区域」などを設定しても、例えば建て替えが円滑に出来ないとなると、他の区域で建て替えが進んだり、空家が多い地域のままになってしまっただけでは意味がないので、他計画との整合性だけでなく、市全体のまちづく

りを行うという視点に立ち、総合的に検討していただきたい。

事務局 いただいたご意見は、参考にさせていただきたいと考えている。同時に、広範囲に及ぶ内容なので、関連部署とも連携しながら、今後の課題として検討いたしたい。

また、戸建て住宅の新築時からの施策の必要性等のご意見の関連として、本市では住宅施策全般に関する計画を策定していないため、現時点では明言出来ないものの、今後は計画の策定も含めて検討いたしたい。

非公開議事

(閉会 午前11時00分)