

第14回平塚市空家等対策協議会会議録

- 1 日 時 令和7年3月28日(金)
14時00分～15時30分
- 2 場 所 平塚市役所本館 410会議室
- 3 出席者 ○委員(欠席3名)
山岡会長、後藤副会長、白井委員、島村委員、日比野委員、
高橋委員、黒部委員
○平塚市
武井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
大内田主査
小島主査
- 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 なし
- 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) 平塚市管理不全空家等及び特定空家等判断基準(案)の策定に係る経緯について
(4) 空家に関する相談会について
(5) 特定空家等について
- 7 会議公開の取扱い 議事(1)、(2)、(3)、(4)については、公開とする。
議事(5)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 14時00分)

1. 開会

事務局から、出席委員が過半数に達しているため、平塚市空家等対策協議会規則第6条第2項の規定により本協議会は成立する旨を報告。

2. 議事

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 今年度の動きのところで特徴的なこと、今までとは違うことはあるか。

事務局 件数として、今年度は令和5年度1年間の件数が58件に対し、令和6年12月末時点で60件と件数が増加している状況である。
空家の通報件数が増加していることはよい状況ではないが、平塚市の空家対策が市民に周知され、通報件数の増加という形で反映されているとも考えている。

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)

委員 空家等の適正管理における新しい制度創設のための検討として、当方が自治会を通じて御連絡をいただいた案件になるが、草木の繁茂による越境・枯草による火災の危険性等の影響が周辺家屋に出ている空家において、相続人が行方不明となっており、自治会や隣家住民では是正を求めることができない案件がある。
この場合における有効な対応方法はあるのか。

事務局 相続財産清算人制度または不在者財産管理人制度というものがある。この制度は、清算人や管理人を裁判所が選出するため、その管理人に対して、空家等の適正な管理をお願いすることができるようになる。
なお、令和5年度の空家法(空家等対策の推進に関する特別措置法)改正により、従来は利害関係者のみが申立することができた相続財産清算人や不在者財産管理人制度の申立を市町村が行えることになったことから、現在制度の利用を目指した研究を行っている。
また、隣家住民においては、利害関係者として裁判所に当該制度の申立を行える可能性がある。
そのほか、民法の改正に伴い、越境した樹木については、被害者が事前に通知を行うこと等の必要な手続きを行うことで伐採することが可能になって

いる。

委員 当方の自治会においても、空家に繁茂している樹木の越境等が問題である。越境した樹木により通学路の安全が確保できなくなることから、自治会として越境した樹木への対応を行ったことがある。

なお、所有者が施設等に入所した場合、所在を確認するのに難があり、時間を必要とするものであったため、自治会内でも結論を出すことが困難であった。

また、自治会に所属する世帯も減少していることから、今後は自治会内で対応することが人手の問題で困難になることが予想される。

そのため、自治会としては、空家に関する住民の困りごとを一元的に相談できる窓口を用意していただきたい。

事務局 相談窓口については、私共のまちづくり政策課が空家に関する総合窓口となっているため、まちづくり政策課に相談をしていただきたい。

なお、相談内容に応じてまちづくり政策課だけでなく、関係各部と連携して対応を行っている。

また、窓口となっていることを周知するために自治会や民生委員等の関連団体に資料を配布している。

委員 緊急性という概念とその対応を含めて空家管理条例を制定するといった方法もあるのではないか。

また、自治会等の第三者が代理で管理等を行った場合、所有者が本来負担すべき負担や金銭等を第三者が負担していることになるため、この負担を債権として扱えるのかどうかが問題になると考えられる。

現在の状況では、所有者以外の関係者すべてが負担を強いられている状態とも言えるのではないか。

そのため、空家の管理について、平塚市として整理するための条例化を検討しているのか。

事務局 現在は法改正が行われたこともあり、条例化を行わなくても、現行法で緊急性のあるものにも対応が可能な状況になってきていると考えている。

また、緊急時において、第三者が必要最低限の対応をすることについては、「民法における善意の第三者として実施できる」ことも弁護士相談を行い確認している。

なお、債権として扱える可能性はあるが、その回収は難しいと考えている。

委員 自治会において空家に関する問題は大きなものであり、相談窓口があることは住民の安心に繋がることでもあるため、周知に協力するので、市もしっかりと対応をしていただきたい。

- 委員 今までの意見については特殊な事例ではないと考えられる。
そのため、計画において、令和9年まで「制度研究」と「制度創設のための検討」とあることから、具体的な対応ができるように検討をしていただきたい。
- 委員 県営水道の閉栓状況の調査を必要に応じて記載されているが、過去に行ったことがあるのか。
- 事務局 県営水道の閉栓状況の調査は令和5年度の計画改定時に実施している。
また、所有者特定のために、必要があれば実施する予定である。
- 委員 空家バンクに掲載後、どの程度の期間で契約締結されているのか。
- 事務局 空家バンクの契約締結までの期間については、早いものでは3か月以下、長いもので8か月程度の期間がかかっている。
- 委員 8か月かかった物件は、半年経過時点で値下げを行っていただいている。
- 事務局 物件の価格が割安な場合は早く再流通し、割高な場合は流通しない状況と考えられる。
- 委員 マンション管理計画の認定について、今年度の認定は1件であったとのことだが、これは望ましい状況なのか、それとももっと広がったほうが良いと考えているのか。
- 事務局 マンション管理計画については、各マンションの管理組合や、管理会社に制度の周知が広がることで、申請件数は増加するものと考えている。
そのため、今年度は神奈川県主催であり、神奈川県マンション管理士会が受託して開催した神奈川県マンション管理組合交流会の周知を行っている。
- 議事（3）平塚市管理不全空家等及び特定空家等判断基準(案)の策定に係る経緯について**
- 事務局 (資料3について説明)
- 委員 立入調査は困難ということだが、それは法律上困難ということか。
- 事務局 空家法において、立入調査は特定空家等に認定するために行うことと規定されているため、管理不全空家等の認定のために立入調査を行うのは困難であると解釈している。
- 委員 全県的に立入調査を行うために条例を制定するといった流れはないのか。

- 事務局 本市は条例化については想定していない。
また、全県的には、県を中心として作成した判断基準を基にするか、独自の基準を作成するかの流れになっている。
なお、既に独自に判断基準を作成し、公表されている自治体等においては、管理不全空家等の認定にあたり、点数化を行う判断基準を作成している自治体もある。
そのため、本市においても、試験的な実態調査の結果から、国のガイドラインに記載されている24項目のうち、10項目程度は外観目視で判断することが可能であると考えているため、立入調査を行うことなくこれを積み上げていくことで管理不全空家等を認定できる判断基準を作成したいと考えている。
- 委員 判断基準において、国の法律に基づくと、社会的有用性の観点から判定されると考えられるが、それとは別に、社会的共同性の観点で、自治会や民生委員、周辺住民等のコミュニティの意見を反映するための基準を盛り込む考えはあるのか。
- 事務局 コミュニティの意見を基準とするのではなく、周辺環境に与える影響度に応じて点数を傾斜配分する等で、コミュニティの意見を反映したものと同程度の効果を得られる基準といたしたい。
- 委員 最終的に管理不全空家等に認定するか判断するのは協議会において議論するといった理解でよろしいか。
- 事務局 おっしゃるとおり。
- 委員 所有者が不明の家屋については、その時点で適切な管理が行われていないことが明白であることから、特定空家等か管理不全空家等になるのではないか。
- 事務局 おっしゃるとおりであるが、管理不全空家等または特定空家等に認定することによる一番の効果は、小規模住宅用地の特例による固定資産税の減免が解除されることを恐れる所有者等が自発的に是正対応を行うことにあると考えている。そのため、所有者が不明の場合は実質的に効果がない状況である。
よって、より効果的な解決手段として、不在者財産管理人制度や相続財産清算人制度を裁判所に申立すると、新たに選出された管理人や清算人が所有者と同様に管理義務があり、是正が期待できることから当該制度の研究を進めていきたいと考えている。

- 委員 所有者不明の状況が、所有者関係者にとって利点となるような状況にはしてはいけないと考えられる。
確かにマイナスの不動産であるかもしれないが、管理しなければ所有者関係者にとって更なる不利益を与えるようにするのもよいのではないかと考えられる。
自治会長等が心理的な負担を負っている状況において、物的環境のみで判断する点数化は良くないのではないか。
- 事務局 周辺環境に与える影響度に応じて点数の補正を考えており、周辺の意見を反映するのと同程度の効果を得られるようにしたい。
これにより、自治会等の近隣から意見のあるなしに関わらず、問題のある空家は管理不全空家等なり特定空家等に認定される基準となるよう考えたい。
- 委員 所有者や管理者が不明な場合においては、従来の所有者等に通知を行って是正を求めるものや、ペナルティを前提に対応を促すものとは違い、別の体系による対応が必要と考えられる。
- 事務局 所有者等が判明しているものについては、以前委員よりいただいていた御意見にあった管理不全空家等に認定された場合の不利益処分に関する警告を行うことについても検討している。
そのためにも早期に判断基準を作成し、対応をしていきたいと考えている。
- 委員 空家対策は体系的に評価する基準を作成し、判断すれば解決するものではなく、形骸化しないようにマニュアルの作成と運用についても配慮が必要と考えられる。

議事（４）空家に関する相談会について

事務局 （資料４について説明）

- 委員 相談内容に対する感想だが、未接道問題は平塚市では大きな問題なのか、旧耐震か未接道というものが一般的に大きな問題点と考えられるがどうか。
- 委員 未接道家屋は平塚にも結構な件数があるが、他の市においても存在している問題ではある。
- 事務局 確かに通報を受けて、空家の調査を行うと接道がないケースもあるが、一部地域に未接道家屋が集中しているといった状況はないと考えている。
- 委員 調整区域の農家分家住宅が空家になりそうな場合、空家バンクに登録し、売却することは可能か。

- 事務局 農家分家住宅については、一身専属性があり、許可を受けた本人以外に利用することができないため、売却などを行うことは原則的には認められていない。
- 委員 地域の見守り関係で把握しているが、施設入所等による空家が周囲に増加しており不安を感じている。
また、空家となった家屋を見守りの一環として週に2回、見回りしているが、駐車場のチェーンが破壊されている空家があるなど、心配が尽きない状態である。
- 事務局 まちづくり政策課が空家に関する窓口のため、御連絡を頂ければ、所有者または所有者関係者を調査し、通知を送付するなどの対応を行っている。
については、空家にお困りの場合は、御連絡をいただきたい。
- 委員 事前に相談を受けており、相談会を案内したが、市内在住ではあるが相続した家屋が市外であったため、対象者に含まれておらず、断念した方がいる。
- 委員 市内在住の方については、相談を受け付けてもよかったのではないかな。
- 事務局 次回以降の対象者について、対象範囲の見直しを考えたい。
- 委員 初回の相談会のため、トライアル的な意味合いもあったと考えられるが、今回の結果を踏まえて今後についてどのように考えているのか。
- 事務局 今回、利活用希望での相談であっても、相談を行った結果、利活用するためには考えなければならないことがあるとの感想をいただいている。
また、相続登記などが終了していない方もおり、実際に相続登記を行うための相談をされた方もいる。
そのほかにも、相続税等のお話もあり、例えば相談会に税理士の参加が必要とも考えたが、相談会の規模が大きくなりすぎるため、こういったケースについては、市の他部署が行っている各種無料相談への引継ぎを考えている。
なお、樹木の管理や解体等、協定先が対応できるケースについては、協定先団体への繋ぎを行いたいと考えている。
- 委員 専門の相談員を配置した状況で参加者6名は少ないように感じるがどうか。
- 事務局 当初の予定では、午後1時から午後5時までの開催時間に対し、1窓口あたり1件20分で10名を予定していたが、2窓口を6名で時間いっぱいまで必要とする状況であり、当初予定していた人数を行うには、時間が足りないことが判明した。

そのため、次回以降の開催については、開催時間の延長または、1件20分ではなく、1件30分とし、募集人数を調整するか考えたい。

委員 資料の現場写真を確認すると、この画像からでは平塚市が主催していることが判断できない。
一目見て、行政がやっている相談会だと認知できなければ、市民が安心して利用できないと思われる。

事務局 今後の参考といたしたい。

非公開議事

(閉会 15時30分)