

第15回平塚市空家等対策協議会会議録

- 1 日 時 令和8年2月18日(水)
10時00分～12時00分
- 2 場 所 平塚市役所本館 302会議室
- 3 出席者 ○委員(欠席2名)
山岡会長、後藤副会長、杉山委員、島村委員、高木委員
日比野委員、高橋委員、黒部委員
○平塚市
小澤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
岡主管
大内田主査
- 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) 空家に関する相談会について
(4) 平塚市管理不全空家等及び特定空家等判断基準(案)について
(5) 特定空家等について
(6) その他
- 7 会議公開の取扱い 議事(1)、(2)、(3)については、公開とする。
議事(4)、(5)、(6)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 10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 今年度は特段大きな変化はなく、例年と同様の傾向ということによろしいか。

事務局 おっしゃるとおり。

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 所有者不明案件における財産管理制度の利用に関する平塚市の検討状況について伺いたい。

事務局 財産管理制度を運用するにあたっては、予納金等の問題もあり、空家対策部署だけで実施するのではなく、他に債権等を所有している部署とも連携していきたいと考えている。

この、連携については、職員提案制度を利用し、債権に関する情報だけでなく、各種調査状況等の一本化について提案を行うなど、庁内連携に向けた研究を行っている。

委員 火事等の問題が発生した空家等において、所有者等が見つからない又は、問題解決を押し付けあっているようなマイナスの不動産においてどこまで制度で手を出せるのか等の話を聞くことがある。

こういった物事の解決において、財産管理制度等が必要と考えられる。

そのための調査等については、本来行政ではなく不動産業界が行うべきところであるが、手続きの関係上利益が出ないとなれば、不動産業界では実施できないと考えられる。

また、行政がある程度の手続きを行い、税を使って利益になる状況を作ることが正しいことなのかどうか、利益があまり出ない不動産について、事業者団体等や関連団体等とのさらなる連携に向けた議論を開始する必要がある

のではないかと考えている。

民民で可能な範囲や、行政による調査やコストの負担等についても、まちづくりを総合的に見た視点で投資をする必要があるのではないかと考えている。

将来的に空家支援法人が設立された場合、市からの業務委託を行う公的団体となるため、当協議会に所属する不動産団体のような民間団体と結んでいる協定とのバランス等も考える必要があることから、そろそろ議論を開始してもよいのではないかと考えている。

委員 昨年度の協議会でも確認した案件になるが、所有者関係者が追いきれず、現状は背丈以上の草木が立ち枯れを起こしている空家がある。そのため、火災予防上の観点から自治会として危険性排除のための行動を行いたいと考えているが、その後の進展を伺いたい。

事務局 その案件については、所有者関係者が所在不明のため、自治会関係者及び隣地所有者に対し、財産管理制度及び民法の規定に基づいて、越境樹木を伐採する方法があること等を説明している。また、財産管理制度については、隣地所有者も利害関係人として申立ができることも併せて説明している。なお、火災予防等、善意の第三者として対応できることがあると説明している。

委員 住環境改善に関する予算を自治会に配分し、その予算を基に自治会と地域の建設業者が協力し、空家を管理するなど、自治会に加入することで得られる安心や安全を提供できる仕組みが必要になるのではないかと考えている。将来的に町の美観、景観、暮らしやすさなど、大きな公共性の中で税金を投資して実施するといった観点も必要ではないかと考えている。

事務局 将来的に大きな視点で考える必要が出てくることも想定していることから、議題4の内容になるが、空家の状態を適切に判断し、対応の優先順位をつけていくことを考えている。

委員 空家バンクについて、ある市では年30件程度の登録がある状況だが、平塚市では3年近く登録件数がないが、どうなっているのか。

事務局 空家バンクについては、空家を借りたい、安い空家を求める問い合わせはあるが、登録を希望する問い合わせがない状況である。感覚的に本市の一般的な空家については、登録とはならず容易に市場流通しているものと思われる。

委員 ある市では物件の査定に関する問い合わせや相談があり、空家バンク登録前の事前査定や相談を行っているが、同様の取り組みは行わないのか。

- 事務局 空家バンクへの登録を希望する問い合わせがほぼない状況である。
- 委員 委員がおっしゃっている市の空家バンクは、通常空家バンクよりも積極的な運用を行っており、不動産事業者等に近いホームページの運用等を行っている。
そのほか、空家バンクに登録希望をした時点で空家の査定をしていただけるなど、空家バンクへ登録をしなくても利用できる制度がある。
- 事務局 空家バンクへの登録を希望する問い合わせがあれば、協定団体に依頼し、登録希望者に対し、価格設定のためのアドバイスなどをいただけたと考えている。
委員の意見を参考に、空家バンクに関連するアドバイス等についての周知を考えたい。
- 委員 ある市では、逆に空家バンクの登録に関する問い合わせや登録件数が増加しているが、相談会を実施しても人が来ない状況となっている。
そのため、平塚市でも優れているところを取り入れていただきたい。
- 事務局 承知した。本市の状況としては、一般市場での流通が行われている状況ではあるが、空家バンクの利用が活発な市の状況を確認し、参考にしたい。

議事（3）空家に関する相談会について

事務局 （資料3について説明）

- 委員 周知はどのように行われていたのか、また、期間はどの程度であったのか。
- 事務局 11月20日開催であったため、11月の第1金曜日号の広報ひらつかや記者発表、市のホームページ掲載のほかに、自治会長及び民生委員・児童委員へのチラシ配布、公共施設への資料配架、よろず相談センターへの資料配架を行っている。
- 委員 参加人数が3名では、周知不足も考えられることから、市庁舎1階での周知なども行えないのか。
- 委員 民生委員としてチラシを配布したが、参加者数を考えると周知方法を検討した方がよいのではないか。
- 事務局 問題のある空家を所有している方等に対し、通知文書を送付する際、相談会に関する周知を行うことや、所有者関係者への適切な周知が行える方法はないかなど、よりよい周知の方法を考えていきたい。

- 委員 自治会では回覧を行っているが、大量の情報の中の一部となっていることから、適切な周知ができていない可能性がある。
連合会の会議の際に各地区自治会長に対し説明を行うなど手段もあるのではないかと。
自治会の加入率も6割5分程度しかないことから、周知を徹底するためには、連合会と協働することが重要と考えられる。
- 事務局 各自治会の会員の皆様に対する周知が難しいところがあることは把握している。
御意見をいただいたとおり、連合会の会議に参加し、各自治会長への説明を行うことも考えていきたい。
- 委員 周知の方法については他の委員がおっしゃるとおり、色々と検討する必要があると思っている。
しかしながら、空家を所有する方の中にも自分には関係がないと問題から目を背けている方もいるのではないかと。
その他にも空家に関する相談会は、相続も関連する内容であり、実際に相続が発生してから専門支援に相談を検討することも考えられるため、他の無料相談と同じように考えてはいけないのではないかと。
そのため、急に相談者が増加することはないと考えられる。
また、この相談会は不動産関連団体と司法書士会から相談員を出しているが、相談状況から、税理士等、税関係の方にもご協力をいただくことで奥行きのある相談になると考えている。
委員の意見を参考に周知の方法を考えるだけでなく、複数回の開催や曜日、時間帯について検討し、実施しながら、長期的な視点で続けていくことが重要なのではないかと。
- 委員 民生委員や自治会の方、ケアマネージャー等に向けた研修会や相談会は実施していないのか。
一般の方向けの相談会だけじゃなく、現場で対応されている方への研修会をやってお互いにwin-winになるように方法を模索した方がよいのではないかと。
自治会についても若い方が加入しないだけでなく、高齢者も役割を果たせないために辞めていくといった問題もあるが、市が自治会に入る利点を作ることも可能ではないかと思われることから、市がもっと積極的に踏み込むべきではないかと。
また、研修会や相談会を通じて、問題に応じた相談先を周知することにより、自治会の役員や民生委員になることに不安を抱えている方に対する支援体制の構築ができていくことも伝えるといったことも考えられるのでは

ないか。

事務局 民生委員や自治会長の方々は非常にお忙しいところ、行政に御協力をいただいていることから、御担当地域の空家に関する問題について御相談を受けた際に、現在配布している資料を基に、適切な相談先等を容易に案内できる資料等について考えていきたい。

委員 平塚市はコミュニティ施策をこれから進めていくといった話もあるが、自治会の負担を減らすことも必要だが、負担は負担でしかないと、難しいことだとは思いますが、自治会に加入することで得られる利点を増やすことも考える必要があるのではないかと。

事務局 色々なご意見をいただきながら研究し、進めていきたいと考えている。

委員 相談会は、オンラインではできないのか。
また、平日昼間の開催では参加できない方も想定されるため、夜間、週末、休日に開催することはできないのか。
予約して相談をする方々は、問題解決に向けた意思がある方でもあることから、そういった方が相談を受けられるような体制を考えていただきたい。

事務局 開催方法及び開催日時については相談員の方と協議を行い、検討いたします。

委員 色々と御意見がありましたので、今後に生かしていただきたい。

非公開議事

(閉会 12時00分)