

第 2 回平塚市空家等対策協議会会議録

- 1 日 時 平成 2 9 年 8 月 2 3 日 (水)
午前 1 0 時 0 0 分 ~ 午前 1 1 時 3 5 分
- 2 場 所 平塚市役所本館 7 1 0 会議室
- 3 出席者 委員 (欠席 1 名)
加藤会長、山岡副会長、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
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 1 名
- 6 議事 (1) 前回会議の意見整理と空家等の現況について
(2) 平塚市空家等対策計画 (素案) について
(3) 今後のスケジュールについて
(4) その他

(開会 10時00分)

会 長 それでは始めさせていただきたいと思います。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、1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)

(傍聴者への説明)

会 長 それでは、これより議事に入ります。
まず、議事(1)「前回会議の意見整理と空家等の現況について」事務局からの説明をお願いいたします。

事務局 (前回会議の意見整理と資料1について説明)

会 長 ただいまの前回会議の意見整理と資料1について、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(2)「平塚市空家等対策計画(素案)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2-1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。まず、基本施策については、見直しをしていただいて、非常に分かりやすく分けていただいたと思います。

委 員 我々、不動産業者なので、基本施策の空家等の利活用の促進の面で携わっていけると思っているのですが、平塚市は「民泊」の需要はないのですか。他の市町村では、空家の対策に民泊を上手く取り入れていることを聞きます。

事務局 空家と部署は違いますが、オリンピック・パラリンピックの開催に向けてということと、昨今の外国人の来訪者の増加に対して、庁内でも民泊制度に対して国がいろいろな制度の緩和策を示しているので研究はしていますが、今のところは民泊を実施することで住環境への影響があるので、積極的に行

わなくてもよいのではという状況です。

会 長 民泊については、今後大きな課題になるかと思っています。建築基準法絡みでは、問題点も多々あるようですが、きちんと整理をしてもらって、利活用の視点で実践していくことも考えられるのではと思います。

委 員 高齢者や障害者の入居の斡旋に、この空家対策を上手く絡めていけないかと思っています。入居の斡旋も含めて、高齢者や障害者が入居できるような状況をつくる上で、行政からの助成金の制度はどのような状況ですか。

事務局 住宅セーフティーネット法の改正に関わってくるかと思うのですが、空家を活用して高齢者や所得面で広い家に住めない子育て世帯に賃貸住宅として提供する制度を国の方でも示しています。今その制度自体は都道府県や政令指定都市、中核市に登録するようになっています。必要に応じてリフォームの補助を出すような形で国は動いています。

委 員 平塚市独自では今のところ考えられていないのでしょうか。

事務局 平塚市も子育て世帯などについては、人口が減少していく中で定住促進策として考えていかなければならない部分もあるので、空家バンクなどで利活用の促進はしていきたいと考えています。

委 員 空家を増やさないのが、一番良いと思われるが、なかなか現状難しいと思います。活用できる空家であれば、できるだけ積極的に助成をして空家を減らしていくという方向性も検討していただきたいと思います。

事務局 実際、現在の取り組みの方でも28ページの[基本施策]空家等の発生抑制に入ってきますが、こちらの【取組施策1】地域との連携の充実の(2)高齢者よろず相談センターと連携して、高齢者の方の相談体制を充実させていきたいと考えています。

それと、33ページの[基本施策]空家等の利活用の促進の【取組施策1】利活用環境の充実の(3)空家等の積極的利活用のための環境づくり、こういったところに位置付けているので、国や他市の状況を研究しながら、環境づくりを進めていきたいと考えています。

会 長 国が新たな住宅セーフティーネット法や住宅宿泊事業法というのが施行予定になっていまして、その絡みで空家の利活用をどうするかというのが、非常に大きな課題になっているわけなので大変貴重な意見だと思えますし、市

独自としての考え方を、どのように入れて行くかが問題だと思います。他はいかがでしょうか。

委員 利活用のところで、33ページの【取組施策2】利活用連携体制の促進を追加していただいて、これはすごく分かりやすくなりました。ただし、関連団体等との連携のほか、他の取組施策にあるような庁内連携も利活用には必要なのではと思います。たとえば、福祉部局と連携して利活用の促進を行うこともあるでしょうし、駅近くの空家をまちづくりのNPOが上手く活用して、活用した際には、助成金を出すということをやろうとすれば、市民活動推進部局との連携が必要でしょうし、あるいは、商店街の空き店舗の活用ということであれば産業振興部局との連携が必要だと思います。

適正管理の方では、庁内連携という言葉が書かれていますので、利活用においても、まちづくり部局とはつながりのないような部署とも連携することで上手く促進していけるのではないかと感じます。(2)で書くのか分かりませんが、そういうことを含めた形で進めていただく必要があるかと感じます。

会長 私もまったく同じことを思っておりまして、最初で言うと27ページにそれが出てきますが、情報の共有と管理の部分で利活用が前提の話ですが、27ページに関連する部署との定期的な情報共有とありますが、どこと連携するのかというのが具体的に書いてあると、非常に分かりやすいと思います。

ただ、部署の変更があるので、ここには書けないかもしれませんが、こういう関係分野は相当あると思いますので、書き出されていると市民にも、こと連携していくというのが分かるので、安心感が非常にあると思いました。

3番目の地域との情報連携についても、33ページの利活用のところには、いろいろ書いてある、それももっとあるのではと話がありましたが、その話も入口の(3)のところで連携先が書かれている方がよろしいのではと感じました。

市民の読み物として考慮してコラム等を入れているので、市民が、まちがこう変わっていく、人口減少によって、空地や空家が増えていく中で、自分たちの生活がどうなっていくかを感じる中で、安心感を与えるような書きぶりをしてもらうと良いのではないかと感じました。

委員 例えば相続で親の家をもらうけど、自分たちは住まないとなった時にどこに相談したら良いのか、まだこの家を貸したりができるのか調べたいとか、貸した時には、地震等で壊れた際には、その保証は誰がどのようにするのかまで踏み込めるような相談先がないと、なかなか決定ができないのではないかと感じるので、そういった窓口を作るなり、相談できるような体制を整え

れば、もっと情報が集まると思います。

相談先が分からずに、ただただ空家になってしまうこともあるように感じます。

会 長 現状では、どのような対応ですか。

事務局 そういった対応も必要と考えています。現状は、庁内ではまずまちづくり政策課が窓口になっていますが、実際に相続や不動産の問題については、専門団体の方に相談する体制が必要になってくると思うので、今後地域の情報連携という面で、相談内容によつての相談先を一覧表にしたようなチラシ等を作り、困っている人がスムーズに対応できるようなしくみづくりを図っていきたいと考えています。

会 長 今のような話は、今回の素案の中に盛り込まれていますか。

事務局 26ページの【取組施策1】情報提供の充実の(1)空家相談についての総合窓口の設置(2)広報機会をとらえた幅広い周知啓発と記載しているここで、パンフレット等を作成するとしているので、対応していきたいと考えています。

会 長 相続の問題や耐震補強の問題など、もう少し具体的な内容が書かれているほうがよいのではないのでしょうか。

委 員 総合的な窓口は市役所のことだと思いますが、具体的な相談を受けて回答できるのでしょうか。

事務局 市役所で相談は受けますが、内容によって関連する団体を案内させてもらう形で考えています。それについては、29ページの[基本政策]の【取組施策3】の(1)や(2)で事業者等や住宅支援関連団体と連携して相談体制を整えていくというのを、併せて記載しているので、市役所でまず相談を受け、内容によって相談先につなげていくことを考えています。

委 員 不動産で相談する人が、不動産屋とかいろんな所をたらい回しされてしまうこともあると思います。最初に伝えて終わりではなく、アフターフォローもする仕組みがないと、一個人ですべてやるのは荷が重いのではと感じます。

会 長 入り口は重要だと思います。29ページとかに相談先をまとめた図があると分かりやすく、安心感がすごくあるのではないのでしょうか。入口のここ

るので、みなさん悩まれていると思う。今の意見を基になにか書き込んでもらえるとありがたいです。

事務局 そういった部分については、コラムでカバーすることも考えられますが、具体的な連絡先等を計画の中に入れてしまうと、時点修正をしていくのが難しくなるので、フレキシブルな対応ができるチラシを作っていくという方向で考えています。

続けて、資料2 - 2について説明させていただきます。市民の方に読んでもらうために理解の助けになるようなコラムについて、内容を列挙したものです。資料の方には1から13までありますが、これらはあくまでも案ですので、ゼロベースで皆様のご意見がいただけたらと思っています。

(資料2 - 2について説明)

会 長 みなさん、いかがでしょうか。たとえば、先ほどの話に繋がると思うのですが、コラムの7番の空家等を上手に管理する、これは第3章の基本施策・に 関連するという点でよいのでしょうか。

事務局 そのとおりです。コラムの7番で言いますと、空家の発生抑制に関わる部分で、管理不全空家が発生しないように上手に管理していくという部分とそれが利活用につながっていくという意味で、NPO団体を紹介して、話をつなげていくという案です。

会 長 この素案について内容として漏れている部分はないと思いますが、こう書いてあると、自分で読んで知識を得て対応してくださいと、自己責任的なように見えてしまいます。もう少し詳細に、どうすれば良いのかが分かるように、道筋が分かるようにしてもらえると良いと思います。道筋が分かる為には、どうすればよいのかが分かるような図があってコラムがあるといいのですが、いきなりコラムが来てしまうと、こんな事があるのだとわかって、どうすればいいかが分からないという感じがしてしまいます。

委 員 第4章の35ページで推進体制のイメージ図がありますが、左側の関連する団体等が協議会から離れてしまっています。「平塚市空家等対策協議会」と隣どうしにしてはどうか。

事務局 位置関係は再度整理させていただきます。

会 長 他はいかがでしょうか。

委員 相談の入口部分のお話ですが、司法書士会では、抱えている問題に対して、どこに相談をすればよいのかといった、司法書士はこんなことができますというチラシを作っています。たとえば空家の予防に関しては、相続登記を含めた正確な登記を行っていただく、空家の管理では、財産管理人として就任ができる、空家の活用については、空家の賃貸をする際には、財産管理人や信託の提案であるとか、もろもろのことを記載しているので、なにかのご参考にしていただければと思います。

普段の仕事の中で感じる場所は、主に成年後見人の業務がけっこうなウエイトを占めているのですが、その中で多いのは、独居の老人の方で一人での生活が難しいとなると、必然的にその人に適した施設に入ることになります。そうすると途端に空家になってしまうというところで、被後見人とはいえ、個人の尊厳を考えると、ご本人の意思は尊重していきたいという中で、客観的にみて病気の回復が難しく、自宅に帰ることが難しいと認識を関係者は持ちつつも、なかなか売却等の処分に踏み切れない、空家予備軍が結構あると思っています。

このような高齢社会なので、1件1件をしらみつぶしに回ることは現実的ではないと思うので、一つ提案なのですが、平塚市でも市長申立てによる後見を行っていると思います。それは申し立ての段階から平塚市が関与されていると思うので、その人の住環境は認識されていると思います。そういった中で後見人がついて、管理をするとなった時に、空家の予備軍になりそうだと薄々分かるのではないかと思います。担当は福祉部のほうだと思いますが、連携を取って、自らアンテナを張り巡らせるというスタンスも考えられた方がよいのではと考えます。

そういった中では、庁内の福祉部局やよろずの相談センターが非常にキーになってくると思います。実際にある地区のよろずセンターから相談をもらって、補佐をする業務もありますし、そういった中では、地域密着という方向性は非常に良いと思うのですが、より密な具体的な方向性のイメージを持たれながら、指針を決められてはいかかかなと普段感じているところです。

実際私も就任して、平塚市ではないが、独居の方が施設に入って空家になっていて、現地に行ってみるとごみ屋敷になっていて、中の物も明らかに不要でしょうと思っても、個人の物なので勝手には処分もできないというところは、悩ましい問題の1つです。そういった部分では、法律で義務付ける訳にはいかないですが、たとえば独居の老人の方で被後見人になった方を対象にして、情報を吸い上げるようなフローも検討されて、空家予備軍の情報を吸い上げていくことを検討されてはいかかかという提案です。

委員 今、平塚市では毎年、高齢者調査を民生委員で実施しています。私の見守

りの中の方にも、高齢で独り住まいの方がいて、家族は遠くにいて、様子は見ていると思うが、何かあれば声を掛けてくださいと言っているので、適宜対応はしています。その中で、昨年度元気だった方が、今年調査にいった段階で亡くなっていたとか、どこかの施設に入られたとかのケースが結構あります。この調査は、市から高齢者調査の対象の人の住まいの情報をもらって、その情報に基づいて各民生委員が調査をするものです。その結果は市のほうに報告しているのですが、そのデータを市の方で利用すれば、今後空家になるかなども見えてくるように思います。ただ、その独居の方が亡くなったからといって、その後息子や娘が住んだりするかどうかまでは、民生委員の方では調査をしないので分かりませんが、変化があったことによって、少なくとも空家になっていく可能性があるというように考えることもできるのではないのでしょうか。民生委員は生活困難者の方も対応したりしていますが、貧困家庭、その子どもたちに対して、空家を活用して、こども食堂を作って、子供たちが家に帰る前に、そこで食事をして家に帰るというような事例もあります。空家の状態によって、できるできないはあるが、民生委員の立場で、現地を歩いて、お年寄りの方や困っている子どもを見ると、そういうものにも利用できればいいなと思います。

会 長 私も民生委員の方が一番情報をお持ちかと思っていたので、そこからいろんなものが出発点になるかと思っています。

事務局 今ご意見のありました、市長申立てと独り暮らし高齢者調査は、庁内で高齢福祉課で所管をしています。高齢福祉課とは空家の関係で、既に連携を取っているのですが、今いただいたご意見については、今後相談をさせていただいて、取り組んでいけるものがありましたら、提案していきたいと思っています。

利活用の関係では、福祉的な利活用が一番考えられることですので、福祉部局と十分に連携して、今後取り組んでいきたいと思っています。

平塚市ですと「町内福祉村」という仕組みがありまして、そこは地域のボランティアセンターという形で、地域の方がボランティア登録をすることで、地域の困り事を解決していく事業です。その福祉村では拠点施設として、基本的には公民館を使用していますが、空家の活用をなんらかの形で絡ませていけないか、そういったものを含めて利活用を検討していきたいと考えています。

委 員 補助の対象になっているコミュニティセンターとの連携も計画の中には入っている訳ですね。これは福祉村をやっていた部署から定例会の時に説明があり2、3か所はできたと思うのですが、結局広がらない理由として、場所を新しく設けないといけないのかといった問題があるんだろうと思います。

それに対して必要な基準を要する建物であれば許可するというのであれば、空家の利活用に繋げていけるという提案です。

事務局 それらを含めて、基本的には現在計画に記載している内容で、要素的には読める内容になっていますが、今後関係課と調整しながら、より深い記載ができるようであれば、追記をしていきたいと思います。

委員 パブリックコメントを予定されているが、公文書となると読み切れない部分があるので、再度目を通されて直していただけたらと思います。パブリックコメントは、市民が読むものなので、理念とかけ離れた判断をされると困ると思いますので、ご配慮いただけたらと思います。

事務局 パブリックコメントの時には、概要版をつくるので、そちらでご理解をいただき、計画を読んでいただけたらと考えています。

委員 計画の中にも書いてありますが、これから空家が増えていく可能性が強いと思いますので、みなさんが理解できるようにお願いします。

会長 いまの意見はすごく貴重だと思っていて、やはり、基本施策の1あたりにきちんと福祉や民生委員の活動を含めて地域とどうやって連携していくかの書き込みが無いので、非常に残念に思います。どこからどうやって話が来るか分からないので、まずはアンテナ張りをどうしていくかの全体像が、この紙面を見ただけでは寂しく感じます。そこを是非いろんな考えがあるようなので、充実していただきたいと思いました。

やはり空家施策の根本は住宅政策だと思います。居住者とか市民の立場に立って、どういう方が住まわられていて、どういう思いで住み続けることを考えられていて、亡くなる時はどうなるかを、次の世代とどうするかを考える中で、この施策があるべきだと思っています。今現在、司法関係ではこんな窓口があって、建築確認ではこんな窓口があるが、新たにそれが連携して、空家相談をやりますといった考えで、新たに設置しなくても良いのかもしれない。そんな書きぶりがあると、こんな風に空家の悩みが解決されるんだと分かると思います。それが分かるような計画になっているとすごく良いと思います。福祉村とか既にやられているのもあるようなので、それも踏まえて、是非お願いしたいと思います。

委員 いただいた資料からすると、新築戸数は大きな変化はないようですが、世帯数は減ってきていることから、必然的に空家が増えてくるのが当たり前だと思うのですが、建築数は変わらないと言いながらも、鉄筋コンクリート造

のマンションと木造の一戸建ての割合は、鉄筋コンクリート造のほうが多くなっているのではないかと想像します。そうすると今まで住んでいた家が空いていく可能性が高くなると思います。

会 長 住宅は明らかに供給過剰だと思います。投資で購入して住んでいない家もたくさんあります。それを度外視して住宅政策は語れないのですが、それは経済的な理由であまり取り上げられていないと思います。

委 員 そういった一戸建てとマンション風の建物の差は大きくなってきているのでしょうか。統計資料とかはありますか。

会 長 数は押さえていませんが、比較的、高齢になられた方が、戸建てが管理しにくいので、マンションに移られることはよくあります。不燃化も考えると鉄筋コンクリート造が増えてきているかもしれない。市でデータとかありますか。

事務局 ここでは、確認できるものはありません。

会 長 戸建てが空家になると、見た目で分かるが、マンションになると分からない。今は個人情報のハードルが高く、管理組合で住んでいる人の名簿でさえ作っていないケースもあります。実際にマンションを建て替える際には、5分の4の合意が必要なのにそれすら追っていけない。このような深刻な問題はいっぱいあります。その他にご意見ありますか。

委 員 コラムについてですが、全体的に暗いように感じます。空家対策自体がマイナスをカバーしていくような要素があるので、仕方ないかもしれませんが、「きちんと管理しないとえらい目に遭うよ」といったニュアンスの内容が多いように思います。そういう具体的な話は、Q & Aとして最後にまとめるなどして、コラムは利活用とか明るい話題、ポジティブな気持ちになる話題を入れたほうが読む気になるのではと感じました。

事務局 ただいまのご意見は参考にさせていただきます。

会 長 それでは議事の(3)「今後のスケジュールについて」事務局から説明をお願いします。

事務局 今後、9月に部長級の会議があり、11月にパブリックコメントを予定し

ています。その後パブリックコメントの意見を踏まえて、次回の平塚市空家等対策協議会は来年の1月頃を予定しています。

会 長 たくさんの貴重なご意見をありがとうございました。おさらいをすると、入口の部分で、26、27ページの書きぶりをなるべく具体的に、情報を吸い上げるようなイメージで、実際こんなものがありますというような書き込みがあった方が良くと思います。

それから、29ページあたりのどこと連携するかという話も、具体的に書かれていると良いという話がありました。それから庁内連携について、どの時点で、どことどのように連携していくかが、平塚市でも既にならんでいる部署もあるようなので、それらも含めて書いていただければいいのかと思います。

それから第4章の推進体制のところでは、整理をお願いします。

せっかくみなさんからご意見をもらっているので、今回は、今回の会議でこんな意見があったから、それに対してこうしたという表の作成をお願いします。

会 長 それでは最後の「その他」ですが、他にご意見ある方はいらっしゃいますか。

特に無いようなので、本日の議事については、これで終了となります。ご協力ありがとうございました。

(傍聴者退場)

(閉会 11時35分)