

第3回平塚市空家等対策協議会会議録

- 1 日 時 平成30年2月1日（木）
午後2時00分～午後3時50分
- 2 場 所 平塚市役所本館 410会議室
- 3 出席者 ○委員（9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、落合市長
- 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 なし
- 6 議事 (1) パブリックコメントの結果と対応について
(2) 平塚市空家等対策計画（案）について
(3) 意見交換
・空家等対策のための協定締結について
・特定空家等の認定に係る基準の作成について
(4) 今後のスケジュールについて
(5) その他

(開会 午後2時00分)

会 長 それでは、これより議事に入ります。

議事(1)「パブリックコメントの結果と対応」と(2)「平塚市空家等対策計画(案)」については、関連があるとのことですので一括議題としたいと思います。それでは、事務局からの説明をお願いいたします。

事務局 (資料1-1、資料1-2、資料2について説明)

会 長 パブリックコメントの意見では、かなり関心が高く、重要な指摘もあったように感じました。

それでは、ただいまの説明について、何か御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。

委 員 今朝の新聞に民泊法について掲載されていましたが、こちらとの兼ね合いはいかがですか。

事務局 民泊については、来年度施行されることとなっており、本市でも全庁的に検討を行っているところであり、空家等の利活用という観点においては、有用なものであると感じております。現時点で、計画の中に具体的な文言として盛り込む考えはありませんが、今後、利活用環境の検討を進める中で、民泊の視点も含めて取り組んでまいりたいと思います。

委 員 特定空家等について、所有者が判明しているものと所有者が判明していないものについて、それぞれ対応のフォーマットを作っておいた方がいいと思います。そのあたりについて現状ではどうですか。

事務局 特定空家等については、このあとの意見交換でもお話しさせていただきたいと考えておりますが、計画の中に特定空家等の認定基準についての記載がございまして、これについて、来年度作成していきたいと考えております。

ただ今頂きました御意見につきましても、検討課題となっていくと思いますので、その部分も含めて検討してまいりたいと思います。

委 員 先ほど、加筆の説明がありました住宅セーフティネットの記載について、空家等の利活用の観点から活用を検討するという点についての具体的なイ

イメージがわいてこない気がします。35ページに追記された注の中にも空家等という用語が一度も出てこないなので、読んだ方にとってもイメージがわかないのではないかと思います。こういった活用を考えているのか例があれば教えてください。

事務局 御指摘のとおり、追加した注の文章中に空家等の用語を使用していないため、イメージがわからない部分があるかと思っておりますので、ここについてはわかりやすい形に修正をさせていただきたいと思っております。

この制度自体が賃貸住宅をメインとしたものとなっておりますが、空家や空き室を住宅確保要配慮者に提供してもよいという方が、都道府県や政令市などに登録をするという制度ですので、空家等の適正管理指導をしていく中で、そういった制度について所有者等に対して周知啓発をして、この制度を利用する形での利活用の方法を御案内していくことが、まずは本市としてできることと考えております。

会 長 31ページの取組施策1の(4)重点対策地区の設定について、追記された管理不全空家等の影響が大きいとみられる地区という部分に何かイメージがあるのでしょうか。

事務局 現在、本市では、市民からの情報提供ベースで対応に当たっている空家等が200件程度ございます。これらの空家等については、定期的に巡回を行って状況を確認した上で、所有者の方に適正管理を促す文書を送るというような対応をしています。その巡回についてですが、14ページにあります各地区の空家率について、2パーセントを超える地区をまず空家等が多いという意味での重点対策地区として、巡回の頻度を上げて重点対応しているところです。そのほかの地区については地区ごとのローテーションで巡回をしています。

14ページの表中の管理不全空家等の割合に着目しますと、空家率は高くないものの、管理不全空家等の割合が高い地区というのがあるかと思っております。こういった地区は管理不全空家等が多い地区として、その影響が大きいとみられる地区と考えることができますので、今回加筆した部分については、現状での空家率からみた重点対応に加えて、こういった地区を重点対策地区として対応を進めていくことを想定したものです。

会 長 市として、こういったところを重点的に巡回していくということによろしいですね。

事務局 はい。適正管理指導を進めても改善がされずに時間が経ちますと、家屋が劣化していきます。そうした場合に市が巡回して写真を撮り、所有者に現況を伝え適正管理を促すという対応を今年度から始めております。

委員 14ページ表中の空家等1,097件については、すべて所有者がわかっているのでしょうか。

事務局 今御覧いただいている表中の1,097件については、自治会へのアンケートと職員による補完調査等によるもので、主には件数のみの把握となっており、所在地まで把握していないものとなっています。先ほどお話いたしました情報提供ベースの約200件については、所在地を把握した上で対応をしておりますので、所有者等の把握まで行っているのは、こちらの200件ということになります。

委員 その200件については、把握できているということですか。

事務局 ほとんどのものは登記や税情報から所有者等を把握できていますが、どうしても所有者等やその所在が判明しないものや、所有者等は判明したものの相続人がいないため宙に浮いてしまっているものも中にはあります。

委員 そういったケースはどれくらいありますか。

事務局 登記情報のほか、空家法により税情報等も利用できますので、件数としてはそれほど多くはありません。ほとんどの場合で所有者等を確定して適正管理通知を出すことができていますが、通知を出してもなかなか御対応いただけないこともありますので、所有者等が判明していても改善が進んでいない空家等もあります。

委員 35ページの空家バンク創設の検討についてですが、不動産事業者が関連団体として協力できるのは、こういった部分かなと思っています。今後、実際に空家バンクを創設した場合に広報の仕方というのは具体的に考えていますか。

事務局 現時点で具体的には検討しておりませんが、他市の状況を見ますと、ホームページ上で、その物件が参照できる形にしていることが多いのと、昨年、国交省が主導して民間の不動産紹介を営む2社が委託を受ける形で全国版の空家バンクが創設されていますので、こちらを活用する形も考えているところです。

本市については、こういった部分も含めて、今後、当協議会の委員になっていただいている不動産2団体の方と検討を進めたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

委 員 ケーブルテレビなどはどうですか。

事務局 まずは知っていただくことから始めなければなりませんので、そういった媒体で周知することも視野に入れて検討したいと思います。

委 員 空家等対策については周辺に悪影響があるというイメージがあるので、そういったイメージを払しょくする意味も含めて、前向きに取り組んでほしいと思います。ただホームページに載せるといったことでは、見ることのできる方も限られてくると思いますし、利活用の事例などを紹介したりするなど、多くの方に知ってもらえるよう、そういったことだけではない広報を検討してほしいと思います。

事務局 今後、空家等対策を進める中で関係団体の方と連携についてチラシにするなどして自治会などに配布させていただきたいと思っています。空家バンクについても同様にチラシを作成して配布し、周知を図っていくようなことをしたいと考えています。

委 員 31ページの取組施策1の(3)所有者不明案件への対応について、あくまで現段階として、何か具体的な取組や体制づくりを考えていますでしょうか。

事務局 現時点で具体的に考えているのは、財産管理人制度の活用です。これには所有者の所在が分からない場合の「不在者財産管理人制度」と相続人がいない、または見つからない場合の「相続財産管理人制度」があり、どちらも利害関係者の申立てにより裁判所が管理人を立てることで、所有者等に代わってその財産を管理する仕組みです。市が申立人となる場合の多くは、税金の滞納による債権者の立場としてであり、空家等対策を進めるという立場では利害関係者にはなれることができないと聞いていますが、税務部局と連携してこの制度によって空家等の解体を行ったという事例も県内にありますので、こうした制度を活用できるような仕組み作りを今後検討したいと考えています。なお、県外の事例ですが、独自の空家条例の中で、こうしたケースで申立人となれるとする規定を設けている例があるようですので、そうした方法も検討したいと思います。

会 長 　ただ今の説明にあった条例を作っているというのは、どこの市町村でしょうか。

事務局 　独自に空家条例を制定している市町村は多くありますが、どこの市町村の条例にその規定があったかまでは、申し訳ありませんが資料を持ち合わせておりませんので、この場でお答えができません。

会 長 　地方の都市でしょうか。

事務局 　そうであったよう記憶しています。

委 員 　Q&Aの中で、47ページのQ3で損害賠償のことが書かれていますが、この中の所有者については、無過失責任ということになります。占有者の場合にはそれなりの配慮をしていれば損害賠償を免れるケースもあるのですが、所有者については、無過失での責任があるという条文構成になっていますので、そのことも明記した方がより切迫感が出るのではと思います。それともう1点、48ページのQ6についてですが、内容についてはこのとおりなのですが、この書き方ですと相続放棄した相続人の方に管理を迫るような書き方になってしまっているので、先ほどの管理人制度を紹介するような形にして、「専門家に御相談ください」などの一文が入っていた方が、親切であるのかなと思います。そのあたりを付け加えてはどうかと思うのですがいかがでしょうか。

事務局 　御指摘のとおりであると思いますので、これについては加筆修正したいと思います。

会 長 　では修正をお願いいたします。その他いかがでしょうか。

会 長 　それでは、ほかに御意見ないようですので、さきほどの点を修正していただいたうえで、この計画案を最終案としたいと思います。

※計画案として了承される。

会 長 　それでは、議題の（１）と（２）については、以上といたします。ここで、落合市長は所用のため、御退席されます。

（市長退席）

会 長 それでは次に、議事（3）「意見交換」に入りたいと思います。意見交換の内容について事務局より2点あるそうですので、こちらについて説明をお願いいたします。

事務局 （資料3について説明）

会 長 ただいま空家等対策のための協定締結についての説明がありました。何か御質問等がございましたらお願いいたします。

委 員 自治会とは協定の締結などはしないのでしょうか。

事務局 自治会については、今後、このような連携体制について情報を共有させていただく予定です。今回のこの協定については、いわゆる専門家の団体と締結させていただくものとして考えています。

委 員 空家等対策については、そういった専門家団体のほか、地域で活動されている自治会も非常に重要であるので、密に連携された方がいいのではないかと思うのですが。

事務局 所有者の方から相談を受けたときに、市だけでは対応できない場合もあります。その際、専門業者を紹介するにあたって特定の業者を紹介することは難しいので、専門家の団体と協定を締結して、その団体の中で業者の方に話をつなげていくという相談体制を考えています。自治会や民生委員さんについては、そういった体制があることをお知らせすることで、地域に周知していただくことや、地域の空家等についての情報を共有することといった形で連携を図っていきたいと考えています。

会 長 先ほどの最終案の中にも自治会や民生委員との連携について記載がありましたが、そういったやり方ということでよろしいでしょうか。

事務局 はい。

委 員 事前にいただいている文案の中で、個人情報の関連について何も触れていないのですが、その部分はよろしいのでしょうか。

事務局 他市の例では、個人情報のやり取りをするような形をとっているものもあり、その関連条項を盛り込んでいるものもあるのですが、今回の本市の協定

は、相談された方にしかるべき専門家団体を紹介して、相談をつなげるということで考えておりますので、個人情報のやり取りについては行わないものとしていきます。

委員 民生委員の関係で、少し話がずれるかもしれませんが1点よろしいでしょうか。

先ほどのパブリックコメントの回答の7番で民生委員についての話がありました。民生委員の中でもいろいろな意見があるところではありますが、行政からの依頼が多く、民生委員本来の活動が阻害されているのではないかという意見があります。自治会や民生委員、地区社会福祉協議会といった地域団体がうまくまとまらないという現実もあると思います。そうした中で、個人的には民生委員が日頃の活動で得る情報については、空家等対策に役立てることができると思うので、行政へのつなぎという意味で、民生委員がそうした活動をしていくことが必要ではないかと思っています。ただ民生委員には民生委員法という法律がありますので、その中でどういう形で連携していくのか検討が必要であるように思います。

一例なんですけど、以前、見守りをしていた方が入院した際に、病院で、この方はとても一人で住めるような状況ではないと言われたことがあります。その後、包括支援センターをはじめとする機関や親戚等を含めての今後の話し合いに民生委員も入ったのですが、その時に、この家は、このあとどうなってしまうのかという思いを持ちました。結果的に、その方の家は今日から解体が始まったのですが、このようなケースの場合に、空家等になってしまうかという情報について提供することができるのではないかと思います。

会長 貴重なお話だと思います。私が以前かかわった例でも、民生委員の方と訪問介護の方が、見守りをしていた方が入院をされたときに、空いている御自身の家を活用してもよいという了解をもらって、地域の居場所としての利活用につながったというケースがありました。そういう話をつなげていくという役割はあるのかなというふうには考えています。

委員 自治会の話もありましたが、やはり地域の状況は自治会の方が一番把握されていると思いますから、民生委員の方でもそういった情報をもらいたいといった話はさせていただいてはいるのですが、自治会については地区によって考え方も違いますし、そういった連携を取っていくことが難しい場合もあるとは思っています。

会長 その他よろしいでしょうか。それでは、続いて資料4の説明をお願いいたします。

事務局 (資料4について説明)

会長 ただいま、特定空家等の認定に係る基準の作成についての説明がありました。何が御意見はございますか。

委員 現状、問題になっている空家等があつて、そちらの対応はまちづくり政策課で行っているのですか。

事務局 関係各課と連携しながらですが、まちづくり政策課で一元対応しています。対応している約200件のうち、約半数が解体を含む是正をさせていただいているところですが、残りのうち、なかなか御対応いただけないものや程度のひどいものもあり、2, 3件は特定空家等に該当すると考えられるものもある状況ですので、認定基準を早急に作成して、早期の指導につなげていきたいと考えています。

委員 先ほど話のあつた所有者が判明しないものについては、早めに特定空家等に認定していてもいいように思います。

会長 そのあたりについても今後、検討していくということですね。

委員 先ほどの説明の中で例示のありました評価項目や判断項目は、平塚市が独自で設定していくということでしょうか。

事務局 今回の例示はあくまでも一例であつて、国のガイドラインや神奈川県居住支援協議会が作った項目などもありますので、それらを参考に他市とのバランスなども考慮しながら設定していくことになると思います。平塚市独自の部分といったことについては、本市の空家等や苦情の状況等を加味して今後の検討になるかと思ひます。

会長 先ほど説明のあつた3つの方式ですが、これは、地域によってふさわしいものに違いがあるものと思ひます。総合的な判断というものゝ重要とのお話でしたので、そういう方向で行くのかなという感触は持ちました。

200件程度を巡回しているとのことなので、そういった事例を積み上げて検討していくことがよろしいかと思ひます。

その他、今後の進め方についてもいかがでしょうか。

委員 先ほどの説明の中で、協議会の開催について来年度は2回の開催とのこと

でしたが、次回が8月というのは少し先すぎるように思います。

事務局 8月というのはまだ確定しているわけではございません。計画の初年度運用にあたって、個別の取組の運用管理について整理をして、それらを1回目に御確認いただきたいと思っておりますので、できるだけ早い段階で開催したいと思っています。

委員 特定空家等の認定についての話がありましたが、協定を締結した後、検討していかなければならないことがまだある状況となりますので、そういったものは早めに確定させた中で相談体制を運用したいと思っています。資料送付のみでも構わないので、できる限り早めにしていただければと思います。

事務局 資料については、検討をいたしましてなるべく早い時期に送付させていただくようにいたします。

会長 今後、そのあたりの状況について早めに御報告いただけるようお願いいたします。

会長 他になれば、最後に（４）「今後のスケジュール」についてお願いいたします。

事務局 （今後のスケジュールについて説明）

会長 ただ今の説明について、何かございますでしょうか。

（質問等なし）

会長 では、その他ですが何かありますでしょうか。

（特になし）

会長 特にないようですので、本日の議事については、これで終了といたします。御協力ありがとうございました。

（閉会 午後3時50分）