

## 第4回平塚市空家等対策協議会会議録

- 1 日 時 平成30年8月3日（金）  
午後2時55分～午後4時50分
- 2 場 所 平塚市役所本館 304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  
小林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) これまでの経過と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) 特定空家等の判断基準について  
(4) 空家バンクの設置について  
(5) 今後のスケジュールについて  
(6) その他

(開会 午後2時55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)「これまでの経過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 (前回会議以降の経過と資料1について説明)

会 長 ただいまの御説明について、何か御質問等ございますでしょうか。

委 員 速やかな対応が必要と思われる案件が5件ありますが、これは何か理由があるのでしょうか。

事務局 空家等について情報を得た場合、市の方で登記情報や住民票等により所有者を確定して指導していますが、所有者になかなか対応していただけない場合もあり、そういった中で対応が必要な空家等が67件、状態が特にひどい空家等が5件となっています。このような案件については、定期的な巡回をしながら、継続的に文書による指導等を行っていますが、対応が未了となっているものです。

委 員 所有者等が特定されていないもので5件あるということでしょうか。

事務局 速やかな対応が必要な案件の5件については、所有者はすべて特定できています。所有者の特定に当たっては、登記や住民票の確認のほか、空家法に基づき課税情報を確認するなどしていますが、ほかの67件のうちには、所有者が特定できていないものもあります。

委 員 そういった場合には、近隣から聞き取りをするなどもう少し踏み込んだ対応をされるのでしょうか。

**事務局** 状況により近隣への聞き取りも行っていますが、住んでいる場所まで特定できるような情報が得られるケースはあまりないのが現状です。

**委員** このままでは、それ以上の対応ができないように思いますが、こういったケースについて、その先の議論はされているのでしょうか。

**事務局** 所有者や相続人が亡くなられていたり、その所在が特定できない場合などにおいて、財産管理人制度などの仕組みを活用することを含め、別のアプローチの必要性については認識しているところであり、計画の中にもそういった部分について検討を進める旨の記載をしております。

**会長** その他何かございますでしょうか。

**会長** それでは、次に議事（２）「平塚市空家等対策計画の推進について」事務局から説明をお願いいたします。

**事務局** （資料２について説明）

**会長** ４つの基本施策、１０の取組施策について説明いただきました。それではまず、基本施策Ⅰ「情報の管理と共有」の部分について、何か御質問等がございましたらお願いいたします。

**委員** 取組施策１（２）の「空家等管理促進月間」について、今年度はすでに実施したと思いますが、その効果について何かあればお願いします。

**事務局** 「空家等管理促進月間」については次年度以降、この時期に空家等の相談会を行ったりして、市民の方に対して空家等の管理や利活用について情報提供、あるいは注意喚起といったことをしていきたいと考えています。今年度については、計画初年度で準備期間等も少なかったこともあり、こちらからの周知のみの一方向的なものになっています。

**委員** 現況の説明の中で、今年度はすでに３４件の情報提供があり、「空家等管理促進月間」の周知をしたことで情報提供件数が伸びているようにも感じますが、いかがですか。

**事務局** 例年、この時期は樹木が成長して苦情が増える時期ではあるので、特に多いということではなく、年間でみると概ね同じような提供状況になるのではないかと考えています。

**委 員** 取組施策2(2)の「地域との情報連携」についてですが、この部分に関して、今後、自治会や民生委員に御説明いただく機会が増えていくのではないかと考えています。5月の平塚市自治会連絡協議会(平自連)定例会での説明は全般的な説明でした。今後、この資料2のような工程表のもとでの考え方や方向性を御説明頂く必要があると思います。

**事務局** 5月の平自連や民生委員児童委員協議会(民児協)の定例会で、計画やその考え方について御説明させていただきました。自治会や民生委員の方に対しては、行政からのお願い事などが多く、空家等について一定の仕組みや枠組みを作るような、具体的なお願いはしづらいように感じているところではありますが、今後、地域に出向いて地域の声を聴きながら対策を進めていきたいと考えています。自治会によっては、空家等に関心が高い地域もありますので、そういった地域の取組を共有して水平展開していくことなどもできればと考えています。

**委 員** せっかく計画を策定したのですから、こういう取り組みをしてほしいといった意思表示をしていくことは必要であると思いますので、今後も自治会、民生委員に向けて、啓発を含めて意見交換を進めてほしいと思います。

**事務局** 市では、自治会や民生委員の方といった地域で活動されている方と、これまで以上に連携を深めていきたいと考えていますので、例えば、各地域の定例会の場をお借りするなどして、連携を進めてまいりたいと思います。

**会 長** 地域との連携が一番重要であるように思います。今お話のあった連携に関してや、先ほどの「空家等管理促進月間」の実績など含め、どういった内容で実施したのかという報告があるとよいと思います。地域との連携は定期的に行うなど、一定の考え方の下で進めることができればよいと思います。

**委 員** 民生委員としましても、計画や考え方を広く啓蒙していくことには全面的に協力をしていきたいと思っています。そういった取り組みを進めるにあたっては、民生委員全体にしっかりと浸透させていくことが必要ですので、市の民児協から地区の民児協、そして各民生委員と順を追って考え方を伝わるよう配慮していただければ進めやすいと思います。

**事務局** 地域の方と連携を進めるにあたっては、空家等対策の中で連携していくことの必要性や重要性をしっかりと発信していかないと御協力を得ることも難しいと思いますので、意識の喚起や醸成を少しずつ進める中で、連携を深め

てまいりたいと思います。

**会 長** それでは、次に基本施策Ⅱ「空家等の発生抑制」について、何か御意見等ございますでしょうか。

**会 長** それでは、私から1点よろしいでしょうか。取組施策1（2）の「ケアマネジャーや施設管理者等の会議」についてですが、こうした会議が年に何回ぐらい開かれているのか、また施設管理者というのはどういった方なのか教えていただきたいと思います。

**事務局** 高齢者よろず相談センターですが、現在市内に13か所ございます。施設管理者というのは、いわゆる施設の統括者、ケアマネジャーは実際に高齢者の方と面談をしたり、訪問したりといったことをしている立場となります。高齢者よろず相談センターについては、本市の地域包括ケア推進課というところが所管しており、そちらの所管として隔月程度で会議を開催しています。実際に高齢者の方とお話をしたりする立場でありますので、御自宅が空家になってしまうことのデメリットや生前のうちに自宅の将来を検討していくことの重要性などについて情報提供、注意喚起をしていただければと考えています。こちらにつきましても、先ほどの平自連や民児協と同様、少しずつ連携を深めてまいりたいと思います。

**委 員** 現在、空家等対策に携わっている職員の方は何名いるのでしょうか。

**事務局** まちづくり政策課で空家等対策に携わっているのは、担当長含めまして4名です。こちらについては、計画の基本施策Ⅰ、取組施策2（1）の「空家等相談についての総合窓口の設置」という項目を御覧ください。ここに記載のある空家等の相談窓口としては、まちづくり政策課が一元的に対応をしているところですが、例えば道路への樹木の越境では土木部、環境衛生面では環境部、また火災予防といった部分では消防と、多くの関係課と連携を取りながら対策を進めているところです。

**委 員** この先、空家等は増加し続けるとみられていますが、今後空家等の増加の抑制を進める中で、専門の部署を設けることも検討した方がよいように思います。

**事務局** この4名ですが、今年の4月に1名増員という形で体制を強化しています。今回御提示いたしました計画の取組を進める中で、来年度に向けて御意見をいただきながら、体制の方も検討をしていきたいと思っています。

会 長 庁内の連携については計画の28ページにあるのですが、地域との連携については、計画内には具体的な姿について記載していません。これは計画策定時は概念として示したものであったと思うので、今後、その部分をしっかりと具体化して情報共有を図っていくことが何よりも先決であると思います。

委 員 空家等の早期発見という部分で、民生委員や自治会に情報提供をしてもらうというような流れや仕組みを早く作られてはいかかかなと思います。これについては、順序を踏んで御提案いただければと思いますので、ぜひ進めてもらいたいと思います。

委 員 一度に多くのことに取り組むことは難しいとは思いますが地域でできる範囲で取り組んでいくことができるよう連携してもらえればと思います。

事務局 連携を進める上で、地域から大変ありがたい御意見をいただいたと認識しています。そういった御意見を受け止めまして、今後、より積極的に働きかけをしていきたいと思っています。

会 長 それでは、基本施策Ⅲ「空家等の適正管理」について、御質問等ございませんでしょうか。

さきほどの所有者の所在が不明な場合の措置については、ここにあるとおりに検討を進めていくということでしょうか。

事務局 検討を進めます。昨年の協議会の中でも少し触れておりますが、その部分について少し具体的な話を申し上げますと、空家条例を制定し、その中で財産管理人についての規定を設けるなどといった方法が1つの考え方としてあるのではないかと考えています。

会 長 その他になれば、最後の基本施策Ⅳ「空家等の利活用の促進」についてはいかがでしょうか。

会 長 空家等の利活用に関して、ほかの自治体でも空家等のマッチングの仕組みを作っているところがありますが、やはり地域との連携が非常に重要であるように思いますので、やはりその部分から始めるとよいのではないかと感じています。計画でいいますと取組施策2の利活用連携体制の促進が重要になるのではないかと思います。

委 員 空家バンクの仕組みを作っても実質的にマッチングができないと形だけの

ものになってしまうので、しっかり取り組む必要があると思います。

委員 農地付き空家というのは市内に例がありますか。

事務局 市内では例はありません。

委員 家は宅地として売買できるが農地があり、そちらは売買できないというような農地付き空家等の事例について、国交省の方で面積要件等を緩和するという制度ができたと聞いています。利活用の促進に関する仕組みであると思うので、そのあたりについても研究していただければと思います。

事務局 国の方で、農地付き空家等へのニーズに着目して、その円滑な活用について手引を作成しています。兵庫県での取組事例が国の方で紹介されています。今後、本市でも定住促進などを進めていく時が来ると思います。その中で、市街化調整区域などで、そういった例も出てくるのではないかと思いますので、今後の検討課題としたいと思います。

事務局 利活用については、このほか、福祉分野での利活用、そして空き店舗等についての商業的な利活用なども今後、検討していきたいと考えています。

会長 市内の事例などは調査されていますか。

事務局 利活用事例として調査はしていませんが、庁内では過去に町内福祉村の拠点施設として空家等を活用したという事例はあります。

会長 茅ヶ崎市では、ミニデイサービスの2、3割で空家等を利用していると聞いています。ほかにもこども食堂や地域の居場所などの事例が出てくると、その契機や目的などを参考として突破口になるかなと思います。

会長 では、その他ないようですので、以上といたします。

次に議事（3）「特定空家等の判断基準について」事務局より説明をお願いします。

事務局 （資料3-1、資料3-2について説明）

会長 ただ今の説明について、御質問、御意見等がありましたらお願いいたします。

委員 まず、資料3-2「調査結果票」の調査項目についてですが、これは、該

当する・しないの判断なのか、あるいはどの程度該当するかという段階の評価をするのか、そのあたりを伺いたいと思います。

**事務局** 現時点での考え方は該当するかしらないかという考え方です。段階での評価は、一定の基準での評価が難しいと思われるためです。

**委員** その評価の仕方であっても、基準を相当明確化していないと調査員によって評価にムラが出てしまうように思います。

**事務局** 現地の調査について、複数の関連部署が、それぞれの立場から行うこととしています。多くの目で確認したこれらを調査結果として示したうえで、さらに周辺の状況などを勘案した総合結果をもとに、総合的な判断をしたいと思っています。

**委員** 調査結果を前提として、総合的な評価を行っていくという認識でよろしいですか。

**事務局** そのとおりです。この基準のほかに、調査のマニュアルのようなものを作成しまして、その中で調査に関する詳細などを定めていく予定です。また、この協議会で意見をいただく前に庁内ワーキング会議や関係課長級の会議において、特定空家等への判断について検討する仕組みにしていく予定です。

**委員** 調査員は、まちづくり政策課の職員でしょうか。

**事務局** 今後作成するマニュアルの中で、まちづくり政策課の職員のほか、空家等の状況に応じて必要な関連部局の職員も同行する形で定めていきます。

**委員** 資料3-1「判断基準」の2ページの表について、特定空家等の認定の際、協議会から意見聴取するとなっていますが、これは臨時で協議会を開催するということでしょうか。

**事務局** 通常予定している年2回の協議会の中で運用していくことを考えています。今年度についても、判断基準の作成後、調査等を行いまして2回目の協議会の中で認定に係る意見聴取ができるように進めたいと考えています。

**委員** それだと認定まで1年程度かかってしまうことになりかねませんか。

**事務局** 今後、緊急性がある物件などがあれば、必要なタイミングでの臨時的な開



催により意見聴取をする可能性はあると思います。

委員 協議会で認定をしていくわけではないということでしょうか。

事務局 そのとおりです。協議会で意見をいただいた後、最終的に庁内の関係部長級の会議で決定する形で運用する考えです。

委員 資料3-1の2ページ、フロー図について、立入調査については、所有者等の了解を取って行うという話がありました。ここに「指導を受けてから正当な理由なく連絡のないものや是正がないもので、特定空家等であると考えられるもの」と記載がありますが、所有者等と連絡が取れない場合は立入調査をしてしまうという意味でしょうか。

事務局 立入調査について、所有者等の了解がないものに対して強制的に行う権限はありませんので、連絡に回答がないものなどについて、立入調査を無断で行うようなことはありません。また、外観の目視だけでもその危険性や特定空家等への妥当性が判断できるものについては、立入調査をしなくても判断できるものと考えられます。

会長 細かい調査項目はありますが、最終的な判断については状況等を勘案して総合的な判断を行うという理解でよろしいでしょうか。

事務局 そのとおりです。

会長 では、他に御意見ないようですので、以上といたしまして、議事（4）「空家バンクの設置について」事務局より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 それでは、ただ今の説明について、御質問等はございますか。

委員 やって見ないとわからない部分だとは思いますが、空家バンクがなかなかうまくいっていないのは、この実施フローでいうと物件情報の閲覧の部分が「待ち」になってしまうところだと思います。このフロー図でいう物件情報の閲覧のところは利活用希望者に向けて矢印がないとマッチングが成立しないと思います。平塚市で求められている物件や、ターゲットとしての利活用希望者がどういう人なのか、そのあたりについてはやってみないとわからない部分だと思いますが、ターゲットに向けてどういう情報発信ができるかが

重要になるのではないかと思います。

**事務局** 空家バンクについての検討を始めるにあたって、すでに実施している二宮町と小田原市を視察してまいりました。両自治体とも登録された物件と希望する物件のかい離が一番の課題となっているとのことでした。ただ今御指摘のありました矢印の部分、この部分で本市がどういった工夫ができるのか、今後重点的に検討してまいりたいと思います。

**会 長** 仕組みだけ作ってもうまく回らないことも考えられますので、ぜひ情報発信をしっかりとお願いしたいと思います。

**委 員** 魅力のある物件であれば、空家バンクを介さないでも取引が成立すると思うのですが、空家バンクの利用促進のために、市の方で工夫して特典を設けることなどはできないのでしょうか。

**事務局** 空家バンクを実施するにあたって定住促進に軸足を置いている自治体などでは空家バンクの利用について、空家バンクの利用にリフォーム交付金など付加価値をつけている例も少なくありません。本市でも空家バンクを利用しやすい環境づくりとして、そういったことも視野に入れて今後検討したいと思います。本市では子育て世代の移住促進に力を入れており、そのためのホームページなどもできておりますので、そこに掲載することなども考えています。

**会 長** 豊島区では、定住促進に力を入れていて、空家等の利活用について、住宅を不特定の人が住む「寄宿舍」ということにしてしまうと建築基準法上などで構造的にハードルが高くなってしまいうことから、条例で新しく「家族的住まい」という概念を作った上で、高齢者等に空家等に住んでもらうという取組みを進めています。そのための空家等の改修費等も出す形になっていますし、このような形で利活用の申し出が出やすい仕組みを作っておくと、マッチングも進みやすいのではないかと思います。

**会 長** では、他に御意見ないようですので、議題（５）「今後のスケジュールについて」事務局から説明をお願いいたします。

**事務局** （資料５について説明）

**会 長** それでは、最後に議題（６）「その他」について事務局から何かございますか。

事務局 (以下2点について口頭で説明)

- ・今年度の空家等に関する協定締結の予定について
- ・空家等対策周知チラシについて

会 長 それでは、その他委員の皆様から何かございますでしょうか。  
特にないようですので、本日の議事については、これで終了いたします。  
御協力ありがとうございました。

(閉会 午後4時50分)