

第12回平塚市空家等対策協議会会議録

- 1 日 時 令和5年9月21日（木）
15時00分～16時30分
- 2 場 所 平塚市役所本館 720会議室
- 3 出席者 ○委員（欠席2名）
山岡会長、後藤副会長、白井委員、島村委員、高木委員、
奥山委員、日比野委員、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
瀬川主査
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 1名
- 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) 空家法の一部改正に係る本市の対応の考え方について
(4) 特定空家等について
- 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)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 15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。

その後、議事に先立ち、会長及び副会長について、委員の互選により、会長に山岡委員、副会長に後藤委員が選任された。

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)

※意見等無し

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 成約に至った2件の空家バンク登録物件は、それぞれいつ頃成約したのか。また、登録された物件は、市のホームページに掲載してもらえるとということでしょうか。

事務局 令和2年度、4年度にそれぞれ成約した。また、空家バンクに登録された物件は、全て市のホームページで掲載する。

委員 空家バンクに登録する際に、必要な場合には所有者自身が修繕を行うのか。また、なぜ所有者が不動産事業者ではなく、市の空家バンクを利用しようとするのか。つまり、通常は不動産事業者に直接取引の仲介をお願いするのに、市場価値が無いと思ったので、市の空家バンクにお願いしようと考えたなどの事情があるのか。

事務局 管理不全状態が著しい場合には所有者自身に是正していただくことになるかと思う。

また、空家バンクに登録したいと相談する方のなかには、具体的な事情までは把握していないが、既に所有者自身が不動産事業者と交渉したことがあるものの、成約まで至らないため、市に相談したという方が多いと考えている。

なお、空家バンクを利用してもらうメリットとしては、市のホームページに物件を掲載することで、一般市場では流通が難しい物件であっても、広く周知させることができる点だと考えている。

委員 不動産事業者としても空家の相談を受けているが、当初所有者自身が考えていた売却希望額と実際の成約額とは異なっていることが多いと感じている。このような希望額で成約に至らなかった場合に、市に相談がいくのではないのか。

委員 空家バンクの役割は理解できるが、それでも不動産事業者による一般市場があるにもかかわらず、行政である平塚市が今後、空家バンクを推進していく積極的な理由や意義があまり分からない。どのように考えているのか伺いたい。

事務局 平塚市としては、空家を減らしていくためにも、空家バンクの制度をもっと周知させていきたいと考えている。そのためには、市と協定を締結している不動産関連団体との連携を強化させていただき、例えば市場に流通しにくい物件があれば、空家バンクへの登録を促してもらうようお願いするなど、いろいろと検討していきたい。

委員 空家バンクに登録してもらうだけでなく、NPO法人に利用してもらう、あるいは学童の場所として使用可能であるとか、より良い利活用の方法についてもPRした方が発展的な制度になると思う。

事務局 空家バンクではないが、市内でも某町内会の町内会館として利用するため、地域内に在った空家の所有者と町内会が直接交渉し、成約に至った事例も承知している。市においても、このような社会貢献性が高い利活用事例などを参考にしながら、今後の周知方法等について検討していきたい。

委員 空家バンクをもっと柔軟に広く周知させていくために、一般市場で流通させながら、空家バンク登録物件としても掲載することは可能なのか

委員 また、空家バンクに登録することについて、不動産事業者側にはメリットはあるのか

委員 空家バンクの制度について、市と協定を締結している不動産関連団体として説明すると、所有者が一般市場に流通させるために任意の事業者と専任媒介契約を締結しながら、空家バンクとしても登録するため、新たに我々不動産関連団体に所属する事業者とも媒介契約を締結することは出来ない。
なお、空家バンクに登録することで、不動産事業者には一定割合の仲介手数料等が入るので、メリットはある。

委員 立地条件等から市場でも流通させるのが難しい物件である場合、コンパクトシティの考え方にに基づき、居住地域を縮小させていくという観点から、空家バンクへの登録をお断りするということはあるのか。

事務局 空家を減らして利活用を促進していくのが空家バンクの目的であり、現時点では制度上、立地条件等により登録の可否を決定することは無い。

また、コンパクトシティについては、現在、本市においても立地適正化計画の策定を進めているが、立地適正化計画では居住誘導区域というものを設定することになっており、持続可能なまちづくりを進めていくためにも、ライフライン等を含めて、当該区域を中心としたエリアへの居住を誘導していくという考え方である。しかしながら、こうしたエリアから外れた立地であっても、既に居住がある訳なので、強制的に誘導するのではなく、今の生活を維持してもらうということも大切であると考えている。

委員 市の空家等対策が掲載されたパンフレットの配布や昨年度にも話しがあがった空家の所有者向けの相談会については、いつ頃実施するのか。

事務局 従来のパンフレットは掲載している情報量が多いこともあり、見にくいと感じているため、掲載する情報を精査して、市民や空家の所有者の方にとって見やすい内容となるようにリニューアルをしており、年内には自治会や公共施設等に配布出来るようにしたいと考えている。また、相談会については、委員のメンバーにもさまざまな士業の方がおられるので、それぞれの分野が出席した相談会が実施出来たらとお話しさせていただいているが、次の議事にもあるような国による空家法の改正等に伴うさまざまな検討や苦情を受けた空家に対する適正管理を促すための対応等があるため、まだ開催出来ない。

委員 マンション管理適正化推進計画に基づき管理計画が認定されたマンションが1件あったということだが、こちらは特に問題はなくスムーズに認定されたのか。

事務局 マンションの管理計画の認定事務については、同じまちづくり政策部の建築指導課が行っているが、特段問題等は無かったと聞いている。

委員 資料では準特定空家等への対応を強化していくとあるが、これは先ほどの資料1の「対応が必要と思われる案件」139件を準特定空家として捉えて、対応を強化していくということか。

事務局 当該空家は、所有者と連絡がとれていたり、繁茂した草木が剪定されるなど、指摘した内容の一部が是正されているなどの案件が多くを占めている。一方で、適正な管理を促す通知を複数回送付しても長期間改善が見られず、また、特定空家に至らないまでも近隣にも大きな影響を及ぼしているような案件が約30件程度あると認識しており、そうした空家については、今後対応を強化していかなければならないと考えている。

議事（3）空家法の一部改正に係る本市の対応の考え方について
事務局（資料3について説明）

委員 空家等活用促進区域というのは、居住人口が多いところ、あるいは空家が多く居住人口が少ないところなのか、どういうエリアを想定して作られたものなのか。

事務局 制度趣旨としては、さまざまな区域を想定しているものと考えられる。各自治体ごとに空家が多いエリア、接道条件が悪い地域があるために建替えが進まないなど、抱える課題もさまざまなので、自治体ごとに区域を設定することが可能になっているものと考えられる。なお、本市では極端に空家が多い、あるいは接道条件が非常に悪いといった、偏りのあるエリアは無いと考えている。また、仮に区域の設定を検討していく場合であっても、厳格に運用されてきた建築基準法等の関連法令との整合性を図りつつ慎重な検討が必要であるし、まだ具体的に区域設定の検討をはじめたわけではない。

委員 平塚市には該当しないだろうが、人口が少ない自治体などでは、ほとんどが空家となってしまったエリアもあり、そうしたエリアを活用促進区域に設定することで、公平な市場価格としてではなく、市場において淘汰されないまま市場価値が歪んだ形で維持されてしまうという不平等性が生じる可能性もあると思う。

また、この協議会だけで議論するのは難しいテーマだと思うが、どうすれば若い世代に定住してもらえるのか、どういうまちづくりを進めていくのかなど、国による法改正や考え方によるだけでなく、都市マスタープランなどから、市としての長期的な確固たるビジョンを持ったうえで、また、既存住宅のリフォーム等を含めて、真剣に考えていかなければいけないのではないかと。

事務局 ご意見も含めて、先ほど申し上げたように区域の設定については、規制緩和等にも関わる大きな話でもあり、必要性も考えながら慎重に検討していく必要があると考えている。

なお、資料でも説明したとおり、法改正では管理不全空家等として勧告を受けた場合には、特定空家等と同様に、固定資産税の住宅用地特例が解除されるので、この法改正が契機となって管理不全状態の空家が適正に管理されるようになる、あるいは解体等や利活用にもつながると考えており、今後国から示されるガイドライン等や動向に注視しつつ、本市の管理不全空家等に関する判断基準や対応マニュアル等の作成を優先的に検討していきたいと考えている。

非公開議事

（閉会 16時30分）