

第 1 3 回平塚市空家等対策協議会会議録

- 1 日 時 令和 6 年 3 月 2 6 日（火）
1 5 時 0 0 分～1 6 時 3 0 分
- 2 場 所 平塚市役所本館 4 1 0 会議室
- 3 出席者 ○委員（欠席 3 名）
山岡会長、後藤副会長、臼井委員、島村委員、高木委員、
高橋委員、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
小畠主査
- 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) 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
(4) 特定空家等について
(5) 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)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。
議事(5)については、未成熟な情報であり、事務の公正かつ適正な遂行に影響を及ぼすことから、平塚市情報公開条例第 5 条第 4 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。

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 資料2、1ページ. I 情報の共有と管理. 1 周知啓発の推進. (3) 高齢者への情報提供について 民生委員を通じてのチラシ配布は、いつを予定しているか。

事務局 すでに令和5年12月に配布している。

委 員 会長会議ではいただいているが、民生委員の分だけで配布をしたい独居の方などの分はいただいていない。4月から6月にかけて一人暮らしの高齢者調査を実施するが、その際に配布する部数をもらうことは可能か。

事務局 必要な部数を福祉部局と調整し、可能な範囲で対応したい。

委 員 自治会連合会では、これまでチラシを回覧している。この方法では、高齢者の人は、読まない、見ない、残念ながらそういう状況である。しかし、何とか読んでもらえるような地道な啓発活動が続けることは重要だと思う。

事務局 これまでも公共施設に配架するなどしているが、より手に取っていただけるよう、部数を増やしたり目立つように置くなど、対応を工夫したい。

委 員 一番（見てもらいたい）は、一人暮らしの高齢者や外出をしない方など、本当に必要な人の手元に届くように考えていただきたい。当然、若い方は活発に動いているので、例えば公民館に配架してあれば読んでもらえると思うが、本当に必要な人たち（独居の方など）には情報がなかなか伝わらないので、相談先もわからない、といった状況だと思う。民生委員や自治会では、

地域の高齢者を把握しているので、一軒一軒ポスティングすれば、必要な情報が必要とする方に伝わると思う。

事務局 承知した。回覧とかではなく、先ほど民生委員の方のお話のとおり、民生委員さんや自治会さんには役員さんの分ではなくて、オーダーによってプラスしてお配りして、地域内での周知をお願いしたい。

委 員 自分の自治会を例とすると、無駄とも思いながらチラシ配布については避難訓練などの時に全戸配布することもある。10件に1枚の回覧では読んでももらえない。基本的には、読まれていないということを前提に、多くの人の目に留まるようにできるのか検討してもらいたい。

事務局 承知した。

委 員 今回、チラシをリニューアルしたとのことだが、同時に、求められている方にどうしたら読んでもらえるかを検討いただきたい。

委 員 (感想ではあるが)自治会や民生委員の方からも話があったが、地域包括センターとの連携が重要と考える。地域包括では、生存確認ではないが状況確認などを含めて、月に1回程度の会合が開催されており、これに出席して、来月からの相続登記の義務化と絡めた相続等について話をする機会がある。土曜日・日曜日であるかもしれないが、そのような会合に市担当者も参加していただきわかりやすい説明をしてもらうことで、より一層効果的な啓発ができるのではないか。

事務局 福祉部局とも調整してそのような対応を検討していきたい。

委 員 前回の計画策定の際にもお話したことであるが、なんで空家になってしまったのか、という発生原因(きっかけ)がわからないことが最大の問題と考える。大きな原因の一つに相続の問題があるが、これは急に発生するわけではなく、そこに至るまでの事情がそれぞれあると思われるので、発生原因(きっかけ)をある程度、特定していく必要がある。まずは、現在把握している空家の背景を分析して、どのあたりが一番危ない(原因になる)のかを探るとよいのではないかと思う。おそらく、独居の高齢者が入院されることが一つの原因となることが多いと思われるので、高齢者の入退院の調整に係るソーシャルワーカーが把握している情報を参考に空家対策を練ることができるのではないか。また、介護保険法で市町村に委託されていることから、ケアマネージャー(介護支援専門員)が把握している情報も参考になるのではないか。もっとも、そこまでの労力を費やすかは別の問題であるが、現在の制度上で可能なはずである。これまでは、発生した空家をどうするか、の議論が多かったので、チラシをリニューアルするだけでなく、なぜ空

家が発生するのデータを分析して発生原因を追究することで、上流（きっかけ）の部分を抑えていく必要があると考える。

事務局 承知した。

委員 自治会の災害訓練時などの参加者について、世帯状況等の聞き取り調査もしている。そこで、高齢者の一人暮らしということがわかればこの施設に入ったか等の情報が入ることもある。しかし、自治会としてどこまで関わるのかの問題もあり、元気であるか・具合が悪いかな等の把握に留まっている。高齢者が原因で空家なるケースについては、民生委員や地域包括などと連携して事前情報を共有することで、空家を防ぐ対策・予防となるのではないかと考えている。

委員 ここは、深い議論があるところだと思う。基本的には、空家等であっても個人の財産であることから個人で管理すべきものである。空家問題で手間取っている市町村は、空家バンクに多くの補助金を入れる対応を余儀なくされているが、平塚市の空家の多くは、一般の不動産市場でほとんどが問題なく整理されている状況である。このため、適正に管理されていない空家等の件数がある程度に抑えていくことが、個人財産に対する行政コストとのバランスだと思う。現在の空家対策計画は国内では平均的な計画であり、今は各委員が空家対策のアイデアを出し合っている状態だと思う。現在、平塚市が掲げている5年間の計画では、何に重点を置いていく方針なのか。

事務局 基本的には全てと考えるが、その中で、まずは空家等の状態による悪影響の度合いがさらに悪くならない（特定空家等とならない）ように対応していくことが重要と考えている。ただ、空家になってからどうしようということにならないように、空家となる原因についても研究していきたいと考えている。他自治体との違いは詳細にはわからないが、これまでは発生後の対応が主であったと思う。今後は、発生後の対策・対応は引き続きを行いながら、発生原因を調査するなど、発生抑制につなげる活動にも注力していきたいと考えている。

委員 そのような話であると、チラシの配布も大事であるが、やはり対応策として、今後は各地区の町内会長と連携して、空家を持つ所有者（夫婦二人暮らしの方、一人暮らしの方等）の追い方（探し方）などの勉強会のようなものを丁寧にするの方が効率的であると思う。これは、どこまで市役所が口を出すのかという問題と、どこまで住民側が市役所にやってもらいたいのかということはある。その点、市町村によっては、空家問題は非常に大変な問題となっているが、平塚市はそこまで条件が悪くないため、そこまで問題となっていない、そこまで気にされていない、という状況なのではないか。

事務局 自治会長や民生委員の方から、近所の空家について相談をいただくことは多くあることから、空家等への意識・関心はあると考えているが、委員のおっしゃるようにそこまで問題になっていないのかもしれないとも思われる。

委 員 自治会としては、この空家はいつまで空家なのか、等の不安がありつつ、個人情報問題などもあり、あまり踏み込めない状況もある。危険な状態の空家や通学路に面している老朽化した塀などを確認した際は、市の担当部署に相談をして、長い年月が掛かったが実際に解決した事例もある。逆に、もし市から相談を受ければ、地域で把握している問題について情報提供などの協力ができると思う。また、災害（避難所）の対応でも感じるところであるが、「一職員（市役所） 対 住民（人口26万人）」の対応には限界があるので、先ほどから話があるように、例えば公民館に自治会長を呼んで勉強会を開催していただくなどで、空家問題の理解と地域との連携を深めていくことが重要だと思う。そうすることで、市と自治会とでどこまで踏み込めるのかそれぞれの個人情報問題はあっても、状況は改善されていくと思う。

事務局 相談いただいたものは、今その都度対応していく状況である。今は問題がない空家であっても、今後、5年10年と経ったときに問題化しないように、周知を早めの段階からしていきたいと考えている。高齢者だけではなく、若い世代にも周知することで、家族の中で話題としてもらうことにつなげてもらいたいと思う。委員からご提案もいただいて今後開催を検討している空家相談会の開催を始め、自治会や庁内関係部局とも連携して、さらなる周知に努めていきたいと考えている。

委 員 非常に重要な論点である。資料1は実績の数値としてあるが、どのようにこれらの数値を捉えるのかである。この数値を維持する活動をするのか、あるいは、何らかの対応が必要な空家等をゼロにすることを目標とするのか、といった考え方を整理して今後の空家等対策の推進に反映させてほしい。

議事（3）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

事務局 （資料3について説明）

委 員 今回の判断基準（案）は建築的な技術基準となっている。しかし、真の判断基準は、市役所が通知等をしているのに一度も連絡がない、3カ月以内に返信がないといった、いわゆる「正当な理由がなく管理がされていない案件」等の基準を早めに示した上で、管理不全空家等と認定していく必要があるのではないかと。つまり、技術基準は分かるが、本当に判断しなくてはならないのは、法的に所有者関係者が管理についてやる気を持っているか、管理できているのか、といった判断基準を定める必要があるのではないかと。

- 事務局** お話のとおりである。今考えているのは、建築物やいろいろな付帯設備等の物理的な基準であるこの判断基準を策定した後に、まずは、これまでに把握している何らかの対応が必要な空家等の状況と照らし合わせてみて、その状況を集計してみたいと考えている。その後は、所有者等や近隣などへの状況なども勘案して、認定基準（認定マニュアル）のようなものを整理したいと考えている。
- 委 員** 判断基準（案）１ページ目にある「３ 管理不全空家等」に「適切な管理が行われていないことにより…」とある。例えば、市が是正通知を送付しても返事がない、または所有者の居場所もわからない、等の状態でも固定資産税だけは納付されている場合は、適切に管理されていると判断するのか。そういった内容も基準に定めた上で、個々の事情による判断が必要な場合には、このような会議の場で議論すればよいと思う。先ほどの議論の続きで、行政がどこまでやるか、はあるが、機械的に判断してもよいのではないか。
- 事務局** まずは、把握している何らかの対応が必要と思われる空家等をこの判断基準と照合して、どういった状態になるのか確認したい。その結果としては、「準特定空家等（当市独自の計画で定めた用語である）」として対応しようとしていた「手紙を送っても反応がない、一切是正等がない等の案件」のうちの何件かが、管理不全空家に分類されるようになるのではないかと想定しており、その次のステップで認定マニュアルのようなものを整理していきたい。
- 委 員** 考え方は理解した。
- 事務局** まずは、把握している空家等と判断基準とを照らし合わせて物理的に基準に該当しそうな案件を明らかにした上で、一定の管理はされているが、個々の事情等に配慮する必要があると思われる案件等については、その状況を踏まえた認定の仕方を検討することになると考えている。
- 委 員** そのように配慮することで職員の労力がとられてしまうから、機械的に判断したらどうかという意見であって、否定的な話ではない。丁寧にやっていく市の姿勢、考え方は理解している。
- 事務局** 先日、県内の市町村の空家対策部局の職員との意見交換の場で、特定空家等であっても、それぞれの事情などは考慮せずに機械的に認定までは実施しているとの事例をお聞きした。ただ、固定資産税の住宅用地の特例措置が適用されなくなる勧告を行う場合は、それぞれの事情を考慮するなど、かなり慎重な判断しているとのことであった。当市でも、機械的に判断基準と照合した場合にどの程度の数量が該当することになるかなどをまずは確認し、

他市の事例も参考にしながら対応を考えていきたい。

委 員 仮に機械的に判断・認定するとしても、すべて市職員で行うのは大変であるから、専門家に委託する予算を計上する等の考え方もあるのではないか。ただ、認定後に必要な対応等も考えると、安易に認定することは、担当部署が大変だとも思うので、平塚市の考え方は理解する。

事務局 これまで担当者が所有者関係者・相続関係者等と電話等で直接やりとりしてきた状況を踏まえると、機械的に線引きすることは慎重に考える必要がある。他市の事例も踏まえて、対応を検討していきたいと考えている。

委 員 是正対応を所有者等に市から依頼する文書（お知らせ）の内容はどのようなものか。例えば、特定空家等に認定された場合にどうなるかなど、の案内は同封しているのか。

事務局 これまで、近隣の方などからご相談を受けて、現地確認をした上で空家等と判断して通知を送付した建物所有者等から、「当該建物は空家ではない」等のご連絡をいただいたことが複数回あった。そのため、最初に送付する文書は、「空家等」ではなく「建物等の管理状況を伺う」等と記載して送付している。その後、空家等と判明した後は、空家法や所有者等責任などにも触れた文書を送付している。例として、このまま放置すると管理不全空家や特定空家に認定する場合がある、そして認定後に勧告を受けた場合には、固定資産税の住宅用地特例が受けられなくなる、等を強調することは、一定の効果があると思われる。

委 員 お話のとおり、通知文書の中で、空家等を適正な管理しない場合には特定空家等、管理不全空家等に認定される旨を明記することが、所有者等に対する警告となって特定空家等の予備軍を減少させる効果があると思う。

事務局 実際に管理不全空家等（及び特定空家等）で勧告を受けた場合、固定資産税の住宅用地の特例措置を受けられなくなることは、報道等の効果で注目されているようで、最近では、所有者自身からのお問い合わせや相談を受けることがある。管理不全空家等として認定して、その後、勧告に至るまでには一定の時間がかかるが、制度を周知する文書を送付することで、啓発の効果が高まることが想定されるので、是正を促す文書を送る際の文案についても考慮していきたい。

委 員 現在、何らかの対応が必要な空家等のうち、連絡がとれない等の案件はどのくらいあるのか。

事務局 所有者関係者等が一人もいない案件は数件あり、特に対応に苦慮している。

また、所有者は判明しているが、文書を送付するなどしても連絡も是正対応もない案件が２０件ほどある。その状況は、固定資産税の滞納がある案件、税の滞納はないが現場の是正対応はない案件などさまざまである。なお、周辺への悪影響が大きい案件は、一定の期間が経過した後に、市内・県内等であれば、所有者関係者宅に直接訪問するなどして是正対応を促している。

委 員 平塚市空家等対策計画に規定されている、市独自の基準である「準特定空家等」の取り扱いはどのようなになるのか。

事務局 「準特定空家等」は管理不全空家等ではないが、状態が悪く対策を強化しなくてはならない案件をイメージしている。昨年の国による法改正で新たに「管理不全空家等」が規定されたが、それに先行・並行して実施していた計画改定時に、「特定空家等」までにはいたらないまでも対応を強化する空家等として定義したものである。したがって、現時点では、「準管理不全空家等」のような位置付けとなる。特に認定などは行わないが、より厳しい対応が必要な案件であり、今後、管理不全空家等及び特定空家等判断基準の策定と併せて、準特定空家等の具体的な運用についても検討していきたい。

委 員 あまり細分化すると、認定等が難しくなるのではないか。

事務局 準特定空家等（準管理不全空家等）は、認定するのではなく市が対応を強化する空家等である。
先ほど新たに「管理不全空家等及び特定空家等判断基準」の認定基準をこれから作成する中で、管理不全空家等にならないまでも対応が必要な空家が、「準特定空家等」になってくるであろうと、現時点では想定している。

委 員 基準は基準で重要であるが、運用をどのようにしていくのかがより重要になってくるために検討が必要である。

事務局 承知した。今後のスケジュールとしては、来年度の早期に判断基準を策定し、まずは把握している何らかの対応が必要な空家等と照合するとともに、認定マニュアルのようなものを整理したいと考えている。

非公開議事

（閉会 １６時３０分）