

平成 28 年度第 1 回茅ヶ崎市空家等対策推進協議会 会議録

議題	議題 (1) 会長及び副会長の選任について 報告 (1) 茅ヶ崎市空家等対策推進協議会の所掌事務について (2) 平成 27 年度空き家実態調査結果について (3) 茅ヶ崎市空家等対策計画骨子案について (4) 特定空家等判定の考え方及び特定空家等の判定基準骨子案について (5) 今後のスケジュールについて (6) その他
日時	平成 28 年 7 月 7 日 (木) 14 : 30～16 : 00
場所	茅ヶ崎市役所分庁舎 6 階コミュニティホール集会室 1
出席者氏名	【委員】 服部市長、出石会長、加藤副会長、成瀬委員、青木（三）委員、篠原委員、伊藤委員、藤田委員、豊岡委員、神戸委員、中川委員、小澤委員 青木（崇）委員 【事務局】 大野木都市部長 〈都市政策課〉関野課長、後藤主幹、高際主任 〈東日本総合計画株式会社〉、嶋崎主任技師、羽鳥主任技師 【関係各課】 〈環境保全課〉長島課長 〈建築指導課〉有賀課長 〈消防本部予防課〉牛窪課長
会議の公開・非公開	公開
傍聴者数	2 名
非公開の理由	

午後２時３０分開会

○関野都市計画課長

定刻になりましたので、平成 28 年度第 1 回茅ヶ崎市空家等対策推進協議会を開催させていただきます。

本日は、傍聴の申し出がございいます。審議会の内容については、原則公開となっておりますので、ただいまより傍聴人に入っていただきます。

傍聴人の方に申し上げます。傍聴の方はご発言できませんのでよろしくお願いします。

はじめに、平成 28 年 7 月 7 日より本協議会委員をお願いしますので、委員の皆様について服部市長より委嘱をさせていただきたいと思ひます。

それでは、服部市長が皆様の席の前へ伺い、ご委嘱申し上げますので、よろしくお願いします。

お手元の名簿の順に従いまして交付させていただきます。お名前をお呼びいたしますので恐れ入りますが、その場でお立ちください。

【市長による委嘱状の交付】

茅ヶ崎市まちぢから協議会連絡会（鶴嶺西地区まちぢから協議会）、成瀬清様

茅ヶ崎市まちぢから協議会連絡会（浜須賀地区まちのちから協議会）、青木三郎様

民生委員（民生委員児童委員協議会）、篠原徳守様

公募の市民、伊藤和弘様

弁護士（神奈川県弁護士会）、藤田章弘様

司法書士（神奈川県司法書士会）、豊岡勝哉様

宅地建物取引士（神奈川県宅地建物取引協会）、神戸幸男様

宅地建物取引士（全日本不動産協会）、中川信義様

土地家屋調査士（神奈川県土地家屋調査士会、）小澤勇人様

建築士（神奈川県建築士事務所協会）、青木崇浩様

関東学院大学法学部、教授 出石稔様

東海大学工学部建築学科、教授 加藤仁美様

以上で委員の皆様への委嘱状の交付を終わらせていただきます。

また、今回は初めての協議会でございいますので、服部市長よりご挨拶をさせていただきます。

○服部市長

茅ヶ崎市空家等推進協議会の委員をお引き受けいただきましたこと、ありがとうございます。本市におきましても空き家問題は各地域の中で大きな課題としてありました。委員の皆様、それぞれのお立場で、この空き家問題について色々なことをご示唆いただきますようお願いいたします。

昨年度、空家等対策推進に関する特別措置法が施行され、措置法に基づき取り組みを進

めております。

本市では前段の市内空き家調査を昨年度実施しました。これからは、いよいよ本格的に法令に基づいた対処をしていくため、本協議会を立ち上げました。空き家はいろいろな問題があるとはいえ、主権に制限を掛けることから、知見を含めて、専門的なご意見をいただく会議であると考えています。

○関野都市計画課長

委員の皆様におかれましては、2年間、どうぞよろしくお願いいたします。

次に、協議会の事務局を担当させていただく職員その他本日出席しております職員等についてご紹介させていただきます。

都市部長の大野木でございます。

都市部都市政策課長の関野でございます。

都市政策課主幹の後藤でございます。

都市政策課主任の高際でございます。

環境部環境保全課長の長島でございます。

都市部建築指導課長の有賀でございます。

消防本部予防課長の牛窪でございます。

また、計画策定業務を委託しているコンサルタントの東日本総合計画株式会社の羽鳥、嶋崎でございます。

本日の協議会開催に当たりましては、委員13名全員のご出席をいただいております。従いまして、茅ヶ崎市空家等対策推進協議会設置要綱第5条第3項の規定を充足し、本日の会議が成立しておりますことをご報告させていただきます。

それでは、ただ今から本日の議題に入らせていただきます。なお、本日の会議時間につきましては、概ね16:00終了の予定としておりますので、よろしくお願いします。

本日の議題につきましては、

議題(1) 会長及び副会長の選任についてでございます。

次に本日の報告事項につきましては、

報告(1) 茅ヶ崎市空家等対策推進協議会の所掌事務について

報告(2) 平成27年度空き家実態調査結果について

報告(3) 茅ヶ崎市空家等対策計画骨子案について

報告(4) 特定空家等判定の考え方及び特定空家等の判定基準骨子案について

報告(5) 今後のスケジュールについてでございます。

多岐に渡りますが、よろしくご審議の程、お願いいたします。

それでは、お手元の資料につきまして確認をさせていただきます。

最初に、事前にご送付しました資料から確認をさせていただきます。

報告(1) 茅ヶ崎市空家等対策推進協議会の所掌事務につきまして「資料1」協議会要綱がございます。

次に報告(2) 平成 27 年度空き家実態調査結果につきまして「資料 2」実態調査概要版が
ございます。

次に報告(3) 茅ヶ崎市空家等対策計画骨子案につきまして「資料 3」がございます。

次に報告(4) 特定空家等判定の考え方及び特定空家等の判定基準の解説骨子案につきまして「資料 4」がございます。

次に報告(5) 今後のスケジュールにつきまして「資料 5」がございます。

また、当日資料といたしまして、空家等対策協議会会員名簿、そして、今後のご審議の
参考としていただくために、関係法令等を綴じこんでおります参考資料のファイルと、茅
ヶ崎市住まいづくりアクションプランの冊子を机に置かせていただいております。

資料等は以上でございます。ご確認いただけましたでしょうか。

ありがとうございます。

それでは、まず最初に、議題(1)「会長及び副会長の選任について」でございます。まず、
会長、副会長が決まるまでの間の座長を決めさせていただきたいと思いますが、いかがい
たしましょうか。

(「事務局一任」の声あり)

○関野都市政策課長

ただ今、事務局一任というご発言がございました。事務局といたしましては座長につい
ては、特に皆様の方から御意見がなければ、名簿の順で市長の次となっております、成
瀬委員に座長をお願いしてはいかがかと思いますが、宜しいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○関野都市政策課長

ありがとうございます。

それでは、成瀬委員に座長をお願いいたします。座長席にお移り下さるようお願いいた
します。

○座長（成瀬委員）

ただ今、座長にご指名をいただきました成瀬でございます。失礼して、着座にて議事を
進めさせていただきます。

それでは、当審議会の会長及び副会長が選任されるまでの間、座長を務めさせていただ
きますので、皆様方のご協力をよろしくお願いいたします。

では、議題(1)「会長、副会長の選任について」でございますが、茅ヶ崎市空家等対策推
進協議会要綱第 4 条第 1 項の規定により、会長及び副会長は、委員のうちから委員の互選
により定めることになっております。

この件につきましては、適任者をご推薦いただき、挙手にてご選任いただく方法で行い
たいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○座長（成瀬委員）

それでは、委員の皆様よりご推薦をいただきたいと存じますが、どなたかご推薦の委員の方はいらっしゃいませんか。

○篠原委員

学識経験者であり、大学の教授をされている経験豊富な出石先生に会長に、加藤先生に副会長に就任していただいてはいかがでしょうか。

○座長（成瀬委員）

ほかに、ご推薦の委員はいらっしゃいませんか。

ただ今、会長に、関東学院大学の先生でいらっしゃる出石委員、副会長に、東海大学の先生でいらっしゃる、加藤委員とのご推薦がございましたが、他にご推薦の委員の方はいらっしゃいますか。

ないようでしたら、挙手にて選任をお願いしたいと思います。ご異議はございませんか。

（「異議なし」の声あり）

○座長（成瀬委員）

それでは、会長に出石委員を選任することに御異議のない方は挙手をお願いいたします。

〔挙手〕

○座長（成瀬委員）

それでは全会一致にて会長に出石委員を選任したいと思います。

続いて、副会長に加藤委員を選任することに御異議のない方は挙手をお願いいたします。

〔挙手〕

○座長（成瀬委員）

それでは全会一致にて副会長に加藤委員を選任したいと思います。

それでは、座長は新会長と交代させていただきます。ご協力ありがとうございました。

○関野都市政策課長

成瀬委員、ありがとうございました。

会長に出石委員、副会長に加藤委員をご選任いただきました。

出石会長、加藤副会長どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、出石会長には会長席の方へお移りいただきまして、就任のご挨拶をいただき、その後の進行をお願いいたします。よろしくご審議の程、お願いいたします。

○出石会長

只今、会長に選任された出石です。どうぞよろしくお願いします。私自身、茅ヶ崎市とは結構関わりが深く自治基本条例の制定、その後の運用、現在は検証アドバイザーを行っております。また、職員の研修を承っております。茅ヶ崎市役所に年間30回程度来ています。

今回の空き家対策につきましても微力ですが、出来るだけのご協力をさせていただきたいと思っています。全国的に空き家は建物の約13%あります。茅ヶ崎市はもっと少ないで

すが、全国では 1,000 万戸の空き家があるといわれています。この空き家は管理されていればいいのですが、管理されていない空き家は倒壊の危険が生じたり、防犯・防災など様々な問題を起こしています。今から 6 年前（2010 年）に所沢市が日本で初めて空き家管理条例を定めました。それ以降、各地で条例化がされ、直近では 500 程度の条例化がなされています。その流れから、一昨年、自民党の議員提案によって、空家対策特別措置法が議員立法により制定されました。これで法律ができたため、条例ある・なしに関わらず全国で空き家の対策を講じることになりました。茅ヶ崎市でもこれを機会に空き家対策について積極的に取り組んでいくこととなり、我々はその役割を担う重要な立場になります。どうかお力添えをいただき進めていきたいと思いますので、どうぞよろしくお願いします。

○関野都市政策課長

どうもありがとうございました。なお、大変申し訳ございませんが、服部市長につきましては公務がございますので、協議会委員でありますところでございますがここで退席をさせていただきたいと存じます。

よろしく願いいたします。

【服部市長 退出】

○出石会長

まず最初に協議会を進めるにあたって、毎回議事録署名人を指名する手続があります。署名は協議会の長と長が指名した委員が会議録に署名することになりますので、藤田委員に署名を後日お願いします。

本日は、会長及び副会長の選任が議題でした。後は、報告事項となります。本日の報告を受けて、次回実質的な中身の審議になります。次第にありますとおり、報告事項が 5 点あるため、スピーディーに進めていきます。最初に報告事項の 1 と 2 は協議会を進める前提の内容です。3 と 4 は次回の具体的審議内容となります。それから今後のスケジュールと、報告事項は 3 つに分類できると思われます。最初に報告（1）「協議会の所掌事務」と（2）「空き家実態調査結果について」の説明をお願いします。

○都市政策課高際主任

それでは資料 1 にございます、茅ヶ崎市空家等対策推進協議会要綱につきまして事務局よりご説明いたします。

本協議会の位置づけにつきましては、27 年 5 月に施行されました「空家等対策の推進に関する特別措置法」第 7 条第 1 項の規定に基づき、同法第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うことを目的として、茅ヶ崎市附属機関設置条例に定めた協議会でございます

また、「空家特措法」第 7 条第 3 項に、協議会の組織及び運営に関し必要な事項は協議会が定めるとの規定がございますことから、執行機関の規則で定めるのではなく、要綱にて組織及び運営の内容を定めたものでございます。

要綱第 2 条の所掌事項といたしまして、本協議会は、「空家特措法」に基づき、空家等対

策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項につき協議を行うものでございます。

組織の構成は茅ヶ崎市長のほか第3条に記載のとおりでございます。

第4条の協議会の会長及び副会長は、先ほど会長が出石会長、副会長が加藤副会長に決定させていただきました。

また、第5条第2項におきまして、会議は委員の過半数が出席しなければ開く事ができない。第5条第3項におきまして、会議の議事は出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる、としております。

協議会の所掌事務についての主な内容は以上でございます。

次のページに、「空家等対策の推進に関する特別措置法の概要」について画面でご用意しましたので、ご説明させていただきます。

背景・目的といたしましては、適切な管理が行われていない空家等が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているケースが増えてきたことにより、何らかの対策が必要になってきたということをうけて、27年5月に特別措置法が施行されたものでございます。

この法律では、「空家等」と「特定空家等」という用語が出てきます。「空家等」とは建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地のことを指します。また、「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上・景観上・その他周辺環境上不適切である状態にあると認められる空家等を指しております。

市町村は法第6条による空家等対策計画を定め、法第7条による協議会を設けて空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うことにより、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することができることとされています。

空家等対策計画を定める場合におきましては、画面に表示している1から9までの内容を盛り込む必要があるとされております。

その他、特定空家に対する措置として、特定空家と判定した場合の助言・指導・勧告・命令等の措置について等の規定が盛り込まれており、特に勧告を実施した場合にあっては固定資産税の住宅用地特例から除外されることが規定されてます。

特定空家等に判定する条件につきましては、国のガイドラインでかなり細かく示されております。建物の保安上、衛生上、景観上、その他周囲の生活環境が害される場合等の例示がございますが、のちほど説明させていただきます。

次に、茅ヶ崎市空き家対策の体系図をお示ししております。

平成26年3月に策定しました、住宅政策全般の計画でございます「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」を現在推進しているところでございます。その中には空き家の発生予防、適正管理、利活用方策等の施策も含まれておりますことから、今回皆様をお願いさせていただいております、特措法にもとづく「空家等対策推進協議会」と連携を取りながら進めてまいりたいと考えております。

ひきつづきまして、資料2にございます、空き家実態調査結果につきまして事務局より

ご説明いたします。

27年5月に施行されました「空家特措法」により、自治体が取り組むべき空き家対策の方向性が示されたことを受けまして、本市における空き家の実態を把握し、空き家に対する適切な施策の実施を検討するため、27年度に空き家実態調査を行いました。

調査方法といたしましては、1ページ目中段の「空き家調査の流れ」にありますとおり、調査対象物件の特定、現地調査の実施、所有者アンケート調査の実施、空家等の評価の順に行いました。

市内の住居用戸建ての件数は、27年1月1日現在で55518件のうち、上水道の使用履歴及び共同住宅を除外した7927件を【現地調査対象物件】としました。この件数に対して現地調査を行い、現地で外観目視による調査を行い、1358件を【空き家と想定する物件】として絞り込みを行いました。

【空き家と想定する物件】1358件に対して、所有者アンケートを実施しましたところ、回答率は46.8%でございました。

所有者アンケートの回答で、空き家であると回答のあった459件を【空き家】と判定いたしました。

1ページ目下段の「調査結果概要図」にありますとおり、【空き家と想定する物件】1358件は、市内住居用戸建て件数の2.4%で、【空き家】459件は、市内住居用戸建て件数の0.8%でございました。

2ページ目に【空き家と想定する物件】1358件の自治会連合会ごとの分布図を示しております。

3%以上と高くなっているところが、南湖地区と小出地区となっておりますが、際立って高くなっている地区はありませんでした。

3ページ目に所有者アンケートの主な結果を示しております。

持ち家の利用形態、今後の予定、維持・管理の頻度・期待する支援・利活用の意向等についてアンケートを行いました。

維持管理の頻度については、月に1回以上管理されている所有者が6割を超えています。期待する支援としては、取り壊しや修繕に要する費用の助成や、専門家への紹介を求める声が一定数ございました。

4ページ目に【空き家】所有者459件、及びその中で利活用の意向を持つ所有者97件を対象に、利活用評価を行いました。

縦軸は、外観・敷地周辺の管理状態等の建物の状態上対等に建物の状態ごとに利活用しやすいか否かを3分類したもの、横軸は駅、バス停、商業施設への近接性等の立地条件ごとに利活用しやすいか否かを3分類したもの、を表にして分類したものでございます。

表中の黄色で塗られている部分については、利活用の誘導が期待できる部分を示しており、全体の9割以上が該当しております。

今回の調査結果により、「空き家」についても一定数は利活用の意向があることが判明し

ました。

今年度に策定を予定しております「空家等策定計画」におきましては今回の調査結果を受けて、空き家の利活用の推進についても重点的な施策と位置づける予定としております。

報告 1、報告 2 についての説明は以上でございます。

○出石会長

ありがとうございました。ただいまの報告 (1) (2) について何かご質問・ご意見があればお願いします。特にございませんか。私から 1 点、先ほど、全国的に空き家は 13%あるとご説明しました。あの数字は、例えば、別荘も入っています。別荘は普段空き家なので、このようなものの全部が含まれていることから、茅ヶ崎市の空き家数値とかけ離れることになります。茅ヶ崎市の状況というのは、資料 2「空き家実態調査報告書（概要版）」の空き家 0.8%をみると、相当数字は低いです。だけど、これから間違いなく空き家は増え続けます。いずれ人口減少になるから、当然空き家は増え続けることになります。人口減少となっても日本はマンション開発など進んでいきますから当然増えていきます。空家等対策特別措置法は景観や衛生上の問題、倒壊の危険性などを強く意識していますので、このような観点から今後住環境が悪化することは当然予想されますので、今の段階で法律に基づく対策を考えることが大事です。

○出石会長

続きまして報告事項の (3)「茅ヶ崎市空家等対策計画骨子案について」(4)「特定空家等判定の考え方及び特定空家等の判定基準骨子案について」のご説明をお願いします。

○都市政策課後藤主幹

それです、資料 3 の空家等対策計画骨子案につきまして、事務局より説明いたします。

目次構成としましては、第 1 章から第 4 章までとなっております。

<計画書の 2 ページ>でございます

第 1 章は、茅ヶ崎市空家等対策計画の目的と位置づけです。

空き家が増加傾向にあること、26 年に策定した住まいづくりアクションプランと整合を図っていること、空家対策法に基づく計画を策定することにより、市民の安全安心な生活環境を確保し、まちづくり活動の活性化を図ることを目的としております。

<計画書の 3 ページ> 2 計画の位置づけでございます

茅ヶ崎市総合計画「第 3 次実施計画」や、住宅部門の基本計画である「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」、都市計画の基本的な方針を示した「ちがさき都市マスタープラン」など、関連する本市計画と連携を図り、計画を推進していきます。

3 計画期間については、各種関連計画の見直し時期との整合を図るため、当初 4 年間で計画期間とし、次期計画以降は 5 年後との見直しをしております。

<計画書の 4～8 ページ>の、第 2 章 茅ヶ崎市の空き家を取りまく現状におきましては、総務省の住宅・土地統計調査結果、現在に至るまで本市で受けております空き家に関する相談件数、平成 27 年度に行った実態調査結果等により、空き家の件数は着実に増加して

いること、また、空き家を利活用したいとの意向を持つ所有者も一定数おられること等を記述しております。

＜計画書の9ページ＞におきましては、これらの結果より浮かび上がってきた「空き家対策を進めていく上での課題」を大きく4つに分類して記述しております。

相続人が多数おり権利関係の整理が難しい、道路に接する長さが不足している等の理由で建て替えが困難、等のケースがございます。

次に、＜計画書の10ページ＞の 第3章 空き家対策の基本的な方針についてでございます。茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランに位置づけております、将来像に向けての3つの方針をもとに、総合的な空き家対策を実施していくことを記述しております。

1点目「安心して住み続けられる住まいづくり」として、空き家の調査の継続、発生予防、適切な管理の促進等を方針としております。

2点目「まちを活性化する住まいづくり、住んでみたいと思う魅力ある住まい・住まい方づくり」として、空き家の利活用の位置づけ、

3点目「民間と連携・協働した住まいづくり」として、空き家に関する相談への対応、空き家対策の実施体制を方針としております。

なお、対象とする地区、空き家等の種類は記述のとおりでございます。

次に、＜計画書の11ページ＞の 第4章 空き家対策の基本的な方針についてでございます。第3章の基本的な方針を受け、各施策についての内容を記述しております。

1 空家等の調査の継続に関する事項では、今後新たに発生する空き家の情報を市民や自治会等から把握し、都度適正管理に向けて対応していくことや、既に調査の終わっている空き家については、利活用の意向のある物件や、特定空家となりそうな物件を優先的に対応していくことを記述しております。また、空き家情報については庁内でデータベース化し、関係課で共有していくこととしております。

＜計画書の12ページ＞におきましては

2 空家等の発生予防に関する事項におきましては、空き家を予め予防する目的で、相談窓口を開設することや、インターネットや地域ごとに相談会を行うなどの啓発活動を行うこととしております。

3 空家等の適切な管理の促進に関する事項におきましては、啓発チラシやパンフレットの配布、地域における見守り事例の紹介、相談窓口等における改善指導等を行うこととしております。

4 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項におきましては、空き家活用等マッチング制度の創設や事例紹介を行うこと、また、空き家を除却した後にポケットパーク等として活用できないか等の誘導策の検討を行うこととしております。

＜計画書の13ページ＞におきましては

5 空家等及び特定空家等の適用についてでございます。

空家等の判断は13ページの表をもとに総合的に判定するものとします。

また、特定空家等の判断については、14ページの表により行うものいたします。勧告や命令ができる強い制限をかけることとなりますことから、最終的に特定空家等と判定する場合には、本協議会を開催し、ご意見をいただいた上で、市が最終決定することいたします。

15ページ、16ページの各項目につきましては、それぞれ記述のとおりでございますが、庁内関係課と連携して、空き家対策に取り組むこと、また、発生予防や利活用については、相談窓口やマッチング制度を開設し、関係機関・関係団体との協力体制の下で進めていくこと等を記述しております。

そして、資料3の一番最後のページに、施策一覧がございます。居住の有無、管理の度合い、周囲への悪影響の度合い等によって住宅の状況が異なりますことから、その状況に応じて、空き家の発生予防・適切な管理の促進、利活用の促進等の適切な措置を講ずる必要があると考えております。

資料3の計画骨子案の説明は以上です。

つづきまして、資料4の特定空家等の判定基準解説骨子案をご覧ください。

当日資料の紙ファイルに挟んでご用意いたしました参考資料の7「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）が国から通知されており、どのような場合に「特定空家等」と扱うのかの例示がされております。

資料4につきましては、国からの通知の例示の内容を解説形式で考え方を示したものと提示させていただいております。

特定空家等と判定すべき要件としては、特措法で示されておりますとおり、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態の4つの何れかの状態にある空家等を特定空家に指定するものとされております。具体的な判断基準の内容につきましては、ここでは説明を省略させていただきますが、資料4の最後のページの裏面に、「茅ヶ崎市特定空家等判定基準骨子案」をつけております。特定空家等判定基準を作るうえでの課題点とその改善方針を記述したものでございます。

特定空家等判定基準作成に向けての課題点といたしましては、項目が詳細すぎる、所有者が同意しない場合にあっては立ち入り調査ができない場合が想定される、多くの判定項目には判定基準値がなく、裁量による部分が多い、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否かの明確な基準がない、是正措置の範囲が不明確である等がございます。

これらの課題を解決するための方針としては、国のガイドラインが示されている項目の整理や、立ち入り調査ができない場合の基準や判定基準の明確化、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否かの基準を設定、是正措置の範囲を明確にする等の措置を講じる必要があると考えております。

なおこれにつきまして、事前の庁内会議でいただきました庁内関係課からの意見としましては、実際に判定をするにあたり、もう少し簡略化することはできないか、周囲に危険を及ぼす場合に限って運用しても良いのではないかと、基準はいかなる案件にも柔軟に対応できるよう、理念的なものにとどめておいたほうがよいのでは、等の意見が出ておりました事をご報告させていただきます。

現段階では国からの通知の例示の内容を解説形式で示したものでございますので、今後素案を提示するまでには、庁内の意見を参考に整理したものを準備する予定としております。

報告3、報告4についての説明は以上でございます。

○出石会長

ありがとうございました。それでは次回、具体的に検討していくうえで対策計画骨子案と特定空き家判定の考え方、中身の説明はありませんでしたが基準を造って特定空き家を指導していく説明でした。何かご質問等ありましたらご発言ください。

○小澤委員

中身の説明がなかったですけど、「空き家活用マッチング制度」とは具体的にどのようなものですか。

○都市政策課後藤主幹

資料5「茅ヶ崎市空き家活用マッチング制度について」をご覧ください。マッチング制度とは、空き家を他の用途の施設として利活用する場合を想定し、空き家を地域のために使ってほしいと思っている空き家所有者と、地域に密着した利活用を希望する事業者などを引き合わせることによって、地域に根ざした施設として再利用しやすくなるような制度のことです。空き家を使ってほしい空き家所有者と、主に非営利団体の方で地域密着で空き家を活用したい事業者を引き合わせるによって、うまく契約にこぎつける「お見合い」をしていければと考えております。

○小澤委員

利用者が利用したいと考えた時にどのような形で情報を知り得るのですか。

○都市政策課後藤主幹

住まいの相談窓口を開設することを考えています。この相談窓口によってニーズがある方の情報を蓄積してマッチングさせることを考えています。そのためには、貸し手、借り手双方へのPR、啓発活動が必要であると思っています。

○出石会長

要するにホームページなどに「こういう物件がありますよ」と出すだけでなく、登録してお見合いをさせる訳です。解説しますと、空き家問題はまず空き家が発生することなのです。要は空き家にならなければよいので、マッチング制度で何とか空き家を解消しようということです。後で出てきますが、それでも空き家は発生するので、空き家を適切に管理する、1番は空き家を発生させない、2番は空き家を適正に管理する、それでも管理でき

ない場合は更地にして跡地を管理する。大体このようなパターンになります。そこにはいろいろ問題点もありまして、更地にすると固定資産税の 1/6 減免措置がなくなる可能性があるなど、難しい問題がある中での解決方法であり、その内容を盛り込んだ対策計画となっています。

○篠原委員

茅ヶ崎市も高齢化が進んでいます。その中で足の悪い高齢の方も多いので近場集える場所があった方がよい、また、集会場が近場のない自治会なども沢山あるので、高齢者や子供と一緒に集う場所を確保することを計画に盛り込んでいただきたいと思います。

また、集会場などで空き家を活用する場合は、固定資産税の免除措置や市で安く借り受け、地域で管理するなどが考えられます。

○都市政策課後藤主幹

ご指摘のとおり本市でも高齢化が進んでいます。地域のための高齢者に使いやすい施設が必要になってくると思われます。昨年度行いました空き家実態調査でも立地条件の良いところ、普通のところで利活用を望まれている方が一定数おられる結果も出ていますので、積極的に周知啓発をしたうえで、施設の利活用などを進めていきたいと考えます。

○伊藤委員

私の住んでいる室田第 4 で、去年組長をやりました。自治会パトロールにおいて自治会内 120 件のうち、12 件が空き家となっています。なかにはネズミや鳥が住んでいたりと、壁が朽ち果て蔦が生えている空き家があります。隣近所に状況を聴くと「居住者が施設に入っている」「子供の家に転居した」などを確認しています。実際問題、「室田」は古い家が多く、空き家活用希望者が現れるのか。または更地にした方が後々よいのではと考えています。たまたま、茅ヶ崎の業者が家のポストにチラシを入れていましたので紹介します。「空家対策土地活用、リフォーム、骨董品リサイクル、ゴミ回収、解体工事」までワンセットで全部実施している業者です。この業者の取り組みと比較してこの協議会がどのような活躍をしていけるのか期待しています。

○加藤副会長

空き家の問題をネガティブにとらえるか、ポジティブにとらえるかがポイントです。特定空家の問題もありますが、茅ヶ崎市は地域ごとの特性に応じて利活用や適正管理に向けた仕組みづくりを行っていくことになると思います。アクションプランは、まさにそのことを含めて検討した結果です。ですから骨子のところは幅広く、空き家をめぐるまちづくりとして構築していきたいと思います。茅ヶ崎市の特性として非常に狭あい道路が多いです。その部分に触れているかわかりませんが骨子 12 頁「4 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項」で積極的に空地を造っていくことなど茅ヶ崎市の特性を踏まえて実施していくこともよいのではと考えています。

○出石会長

文京区が空き家を解体して更地にするに取り組んでいます。道路条件が悪くて新

たに建築できない。このような場所を区役所が借用して防災倉庫を設置したりしています。借用期間は固定資産税は免除というやり方をしています。いろいろな工夫がありますので、計画にどこまで書けるか分かりませんが更地にした後の活用法も考える必要があります。よくあるのが時間貸し駐車場です。一方で、条件が悪くて活用しようがない場所にあり、倒壊しそうな空き家をそのままにすることの問題や更地にしても使えない物件をどう考えるかが次の課題です。

○豊岡委員

茅ヶ崎市は別荘が多くありましたが、その割には宿泊施設がない。新潟の友人が 4 時間かけて遊びに来てくれるので、貸別荘などの視点で利活用を考えてくれる人がいれば、茅ヶ崎市から車で 3・4 時間圏内の市町村との連携は効果があると思います。

○都市政策課後藤主幹

宿泊施設への転用は全国的に事例がありますし、旅館業法も最近は緩和の方向となっていることから、以前に比べハードルは低くなっていると思われます。ただ、用途地域の制限はかかりますので、どこでもできるわけにはいきませんが、利活用の選択肢として今後検討していきたいと考えます。

○小澤委員

骨子 12 頁の「活用の促進」の項目の中に、学童や保育園の待機児童が多くいると聞いたことがあるので、そのようなことに活用できればと考えます。

○出石会長

具体的な提案事項となりました。

○都市政策課後藤主幹

骨子 12 頁の「4 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項」に記載した内容はあくまでも例示ですので、これにとらわれずにご意見いただきました待機児童や子育て施設なども含めて今後は周知啓発活動をしていきたいと考えます。

○出石会長

確認ですが、今骨子案となっていますが、もう少し具体的に書かれるということでしょうか。

○都市政策課後藤主幹

この内容に肉付けしたものを素案として次回ご提示したいと考えています。

○出石会長

そういう意味では今いただいた意見が参考になるということですね。

○加藤副会長

議論が戻りますが、資料 2「空き家実態調査」の 7,927 件ですが、ここでは共同住宅を除くとありました。全国の空き家率 13%には共同住宅が入っていたか教えてください。入っていれば、共同住宅を放っておいてよいのですか。

○出石会長

確か、共同住宅は入っていますよね。ただ、今回の提案は全部空き家になっているマンション共同住宅は対象として、空き家が一部のものは管理できるとして除外しています。

○都市政策課後藤主幹

総務省の住宅土地統計調査では共同住宅は含まれています。ただ、今回の実態調査の中では共同住宅の住戸については除外しています。理由としては、空家特措法では管理がされているかどうかのポイントであり、仮に共同住宅の一部が空き住戸となった場合でも建物及びその敷地は一時的でも他の居住者により保たれると考えます。ただし、全部が空き家である共同住宅は別ですが、一部空き家の共同住宅は除外としました。

○加藤副会長

茅ヶ崎市の調査はそうだということですね。国の調査ではどうですか。

○都市政策課後藤主幹

共同住宅の空き住戸は入っています。

○加藤副会長

そうしますと、気になるのは共同住宅の空き住戸について、分譲であれば管理組合、賃貸であれば事業者が管理するであろうとの想定ですけど、そのパターンにも啓蒙活動は必要です。

地域のために空き住戸を使うのは難しいですが、共同住宅の中でうまく使っていくことはできると思います。たとえば、一つの共同住宅の中に保育所があると非常に助かるなど、そういうことも計画に入ればよいと思います。

○出石会長

それはまた、検討していただきましょう。

資料 4 について中身の説明がなかったのですが、特定空家に該当すると特措法上、最終的には行政代執行となります。危ない空き家を特定空家として最終的に除却までもっていく管理の部分もこの協議会のテーマになります。特定空家の判定基準は、次回検討しますのでご承知ください。

では引き続き、報告事項 (5)「今後のスケジュールについて」に入ります。事務局から説明をお願いします。

○都市政策課後藤主幹

資料 5 の「スケジュール表」において、次回の第 2 回空家等対策推進協議会は 10 月 3 日 (月) 15 時から 17 時までのスケジュールで開催させていただきたいと考えます。次回の議題は「空家等対策計画素案」「特定空家等判定基準素案」を提示させていただき、ご協議をお願いする予定です。また、「住まいの相談窓口」と「空き家利活用マッチング制度」は年明け 1 月を目途に開設したいと考えますので、それらの状況も合わせてご報告させていただきます。

なお、次回以降のスケジュールとしましては、計画をまとめて、年内にパブリックコメントを実施し、年明けにパブリックコメントの取りまとめの報告として第 3 回協議会を開

催します。また、3月の第4回協議会において、来年度以降のスケジュールをご説明いたします。協議会は引き続き、年2回程度の開催を予定しております。

なお、住まいづくり推進委員会につきましては、平成26年度に策定したアクションプランに基づく進行管理となります。10月の第1回推進委員会の中で相談窓口やマッチングの進行管理、空き家については利活用や発生予防について合わせて協議を行う予定です。推進委員会は対策推進協議会と連携を図りながら年3回の予定で委員会を開催する予定です。

○出石会長

いまのご説明に対して、何かご意見、ご質問はありますか。

とくになければ、5つの案件の説明すべて終わりました。その他について事務局からご説明してください。

○都市政策課後藤主幹

今回の第2回協議会は10月3日（月）15:00から17:00に開催させていただきます。開催通知は別途通知させていただきます。議題は「空家等対策計画素案」と「特定空家判定基準素案」、「住まいの相談窓口」と「空き家利活用マッチング制度」を予定しております。

なお、本日ご用意いたしました紙ファイル入りの参考資料と、住まいづくりアクションプランの冊子につきましては、机の上に置いたままでも、お持ち帰りいただいても結構でございます。次回協議会の時にはまた利用しますので、よろしくお願いいたします。

○出石会長

それでは委員の皆様から何かございますか。よろしいですか。第1回茅ヶ崎市空家等対策推進協議会は以上とさせていただきます。

午後3時51分閉会

議事録署名人

出石 稔

藤田 章弘
