

平成28年度第2回茅ヶ崎市空家等対策推進協議会 会議録

議題	議題 (1) 茅ヶ崎市空家等対策計画素案（案）について (2) 茅ヶ崎市特定空家等判定基準素案（案）について 報告 (1) 空き家対策に係る庁内連携について (2) 今後のスケジュールについて
日時	平成 28 年 10 月 3 日（月） 15 : 00～16 : 35
場所	茅ヶ崎市役所分庁舎 5 階コミュニティホール会議室 AB
出席者氏名	【委員】 服部市長、出石会長、加藤副会長、成瀬委員、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 【欠席委員】 青木（三）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、石坂主任 【関係課】 〈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
会議資料	茅ヶ崎市空家等対策計画素案（案） 資料 1 茅ヶ崎市特定空家等判定基準素案（案） 資料 2 空き家対策に係る庁内連携について 資料 3 今後のスケジュール 資料 4 第 1 回茅ヶ崎市空家等対策推進協議会議事録 その他資料
会議の公開・非公開	公開
非公開の理由	
傍聴者数	0 名

午後 3 時 0 0 分開会

○関野都市政策課長

皆様こんにちは。定刻となりましたので、ただいまから平成 28 年度第 2 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。

委員の皆様方におかれましては、お忙しい中、お集まりいただきましてありがとうございます。

本審議会は、原則公開となっておりますが、本日は、傍聴の申し出はございませんので、このまま会議を進めさせていただきます。

それでは、会議の開催に当たりまして、委員の出欠席の状況を御報告させていただきます。委員 13 名のうち、青木（三郎）委員より欠席の御連絡をいただいております。現在、委員 13 名のうち 12 名のご出席をいただいております。したがって、茅ヶ崎市空家等対策推進協議会要綱第 5 条第 2 項の規定を充足しており、本日の会議は成立していることを御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 17:00 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) 茅ヶ崎市空家等対策計画素案（案）について

議題(2) 茅ヶ崎市特定空家等判定基準素案（案）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) 空家対策に係る庁内連携について

報告(2) 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、まず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。

議題(1) 茅ヶ崎市空家等対策計画素案（案）として資料 1 がございます。

議題(2) 茅ヶ崎市特定空家等判定基準素案（案）として資料 2 がございます。

報告(1) 空き家対策に係る庁内連携についてとして資料 3 がございます。

報告(2) 今後のスケジュールとして資料 4 がございます。

またその他資料として第 1 回茅ヶ崎市空家等対策推進協議会議事録がございます。

また、当日資料といたしまして、空家等対策推進協議会会員名簿、及び空き家等対策計画の一部差し替え資料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、これからの進行は出石会長をお願いいたします。

○出石会長

皆様こんにちは。これから茅ヶ崎市空家等対策推進協議会の審議を始めていきたいと思っています。

それでは、この審議を進めるに当たって最初に、議事録署名人を指名するという手続きがございます。協議会等の長と協議会等の長が指名した委員が署名するということでございます。

本日、会議録に署名をいただく委員1名を指名させていただきます。豊岡委員にお願いしたいと思いますがいかがでしょうか

（〔異議なし〕の声あり）

それでは、豊岡委員に議事録署名人をお願いいたします。

冒頭に事務局から説明がありましてとおり、議題が2件、報告案件が2件ございます。効率的な進行をしていきたいと思いますので、ご協力をお願いいたします。

それでは、議題(1)と議題(2)について事務局からまとめて説明をお願いします。

○都市政策課高際主任

それでは議題(1)、(2) 茅ヶ崎市空家等対策計画素案及び茅ヶ崎市特定空家等判定基準素案につきまして事務局よりご説明いたします。

前回の協議会において骨子案という状態でお出しした案件ですが、加筆・修正を加え、パブコメ用の白黒資料に耐えられる仕様に修正した素案を今回事前送付したものでございます。まず、**資料1**の茅ヶ崎市空家等対策計画素案をご覧ください。

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1ページ>の第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2ページ>におきましては、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年間の計画期間とし、次期計画以降は5年後との見直しをするとしております。連携スケジュールの表を一部修正いたしました。

<計画書の3～9ページ>の、第2章 茅ヶ崎市の空家をとりまく現状におきましては、総務省の住宅・土地統計調査による各種結果を示しております。高齢化率、空き家率が増加しており、今後も増加傾向が予想される結果となっております。前回からは図の表現方法について修正しております。

<計画書の10～13ページ>には平成27年度に行った実態調査結果を示しております。

これらの結果から、＜計画書の１４ページ＞におきまして、現在に至るまで本市で受けております空家に関する相談件数等を示しながら、空家の件数は着実に増加していること、また、空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１５～１６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１７ページ＞の 第３章 空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、空家の利活用の位置づけております。

３点目「民間と連携・協働した住まいづくり」として、空家に関する相談への対応、空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１８ページに記載のとおりでございます。

次に、＜計画書の１９ページ＞の 第４章具体的な施策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 空家等の調査に関する事項では、今後新たに発生する空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家については、特定空家となりそうな物件や、利活用の意向のある物件を優先順位付けを行ったうえで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２０ページ＞の、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や、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。

＜計画書の２１～２２ページ＞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おきましては、空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、前回ご意見がありました、地域の活動拠点、社会福祉施設、子育て施設等へのマッチング、空家を除却した後にポケットパーク・防災倉庫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23ページ>の、5 空家等及び特定空家等の適用については当日差し替え資料をお願いします。

当日修正点といたしましては、特定空家等の市の判定組織を明確にするため、茅ヶ崎市特定空家等判定委員会について資料に追記させていただきました。

空家等の判断は図表16の表をもとに、初動判定・外観判定による項目により総合的に判定するものとします。

特定空家等にあつては、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、茅ヶ崎市空家等対策推進協議会を開催し、ご意見をいただいた上で、茅ヶ崎市特定空家等判定委員会が判定し市長が決定することといたします。その後の手続きとして、「助言」「指導」「勧告」「命令」の措置を講じ、状況が改善されない場合は「行政代執行」の措置を図るという一連の流れについて、23ページの本文中に加筆いたしました。

また、特定空家等の判断については、24ページの表により行うものといたします。24ページにつきましても当日差し替え資料において「茅ヶ崎市特定空家等判定委員会」及びその前段である「庁内関係課協議」に記載を修正をさせていただきました。特定空家等の判定に関する基準は、「茅ヶ崎市特定空家等判定基準」を別に作成しておりますので後ほどご説明いたします。

25ページ～27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。

なお、当日差し替え資料として27ページに「茅ヶ崎市特定空家等判定委員会」の名簿を追記しております。

また、8 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項において、前回ご意見がありました、空き家を活用した宿泊施設の検討、共同住宅への適正管理に向けた啓発活動等を記載しております。

そして、**資料1**の一番最後の28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、図のフローを基本として空家対策を推進していきたいと考えております。前回資料から図の構成を修正しております。

資料1の計画素案の説明は以上です。

つづきまして、**資料2**茅ヶ崎市特定空家等判定基準素案をご覧ください。

資料1の空家等対策計画素案（案）におきましても、「空家等」「特定空家等」の適用に関する事項の中で、茅ヶ崎市特定空家等判定基準を別に定めるものとしております。これを受けて判定基準を別に定め、対策計画と合わせて公表していく予定としております。

資料の説明に先立ち、特定空家とするための要件について確認させていただきます。

特定空家として判定する基準については、画面で示しますとおり、「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）【国土交通省】に示されている次のいずれかの状態にある空き家

- 1 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
- 2 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 3 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
- 4 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

で、かつ、周辺の建築物や通行人等に対し重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合であるとされています。

この考え方を基本として、本市としてどのような状態にある場合に特定空家として判定するのかを明確にするために、特定空家等判定基準素案を作成したものでございます。

構成としては、1 判定基準作成に向けての課題点と方針、2 空き家特措法に基づく手続き方針、3 特定空家等判定基準の構成としております。

2 ページ目の、1 判定基準作成に向けての課題点と方針では、地域の実情に応じた判定項目に見直したことや、所有者が同意しない場合の基準の明確化、判定基準や周囲への影響の度合いの明確化、是正措置の範囲や経過処理方法の明確化等を記述しております。

特に方針2の立ち入り調査ができない場合の基準の明確化では、所有者が同意しない場合には敷地外からの外観調査により判定する。侵入防止措置のある場合、既存構造物を破損しない範囲で立ち入り可能とする、というルールを記述しております。

方針3の判定項目ごとの判定基準を設定では、国等に出している公的な判断基準の数値を採用して基準を作成するという、また判定項目の点数化は、点数設定の明確な根拠がないことから行わないとすること等を記述しております。

また、方針5の特定空家等判定後の経過処理については、判定により特定空家等に該当とした物件において、法の手続きを手順を踏んで行っていくにあたり、時点によって現場の状況が変化することを考慮し、各手続きを行う前に特定空家等判定基準に基づく判定を再度行うこととする、特定空家等に非該当とした物件においても、現場の状況確認という観点から、適時特定空家等判定基準に基づく判定を行うこととすること等を記述しております。

続きまして4ページの2空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく手続き方針では、法に基づく立ち入り検査、その後の助言・指導・勧告・命令・代執行に至る流れと実施方針を記述しております。

<立入調査>につきましては、「外観目視による調査では足りず、敷地に立ち入って建物損壊状況や衛生上有害な状況などを確認する必要がある場合に限るものとする」、「所有者等から明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない」、「門扉が閉じられている等の場合であっても、物理的強制力の行使により立

入調査の対象とする空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される」、としております。

＜助言・指導＞につきましては、現にもたらしめている、又はそのまま放置した場合に見られる悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えており、またもたらされる危険等について切迫性が高い場合に、特定空家等に判定し、その初めの手続きとして行うものでございます。

次の＜勧告＞を行うに当たりましては、「その内容及び事由、勧告の責任者等を明確に記した勧告書により行うものとし、勧告書の送達方法については、配達証明郵便とする」、「勧告に当たっては、固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例の対象から除外されること」、また、「勧告に応じない場合には、市長が命令を行う可能性がある旨を勧告書の中に明記する」手続きを行うこととなります。

次に＜命令＞を行うに当たりましては、勧告しても改善されない場合で、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないと認められた場合、または、意見書の提出や意見聴取の請求がなかった場合に市長が、命令することができるとされております。市長が命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止するため、標識を設置するとともに、命令が出ている旨を公示することとなります。

最終手段である＜行政代執行＞につきましては、命令しても履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないとき場合に行うことができる措置でございます。なお、「所有者等の調査を行ったものの、確知できなかった場合、市長は、相当の期限を定め、事前の公告を経たうえで、いわゆる略式代執行を行うことができる」、とされております。

そして資料2の最後のページに特定空家等判定基準を添付しております。具体的な判定基準を現場において判断しやすいよう建物全体、屋根、外壁、外構等のジャンルごとに入れ替えた表としております。

今後、資料1の茅ヶ崎市空家等対策計画素案及び資料2の茅ヶ崎市特定空家等判定基準素案につきまして、協議会にてご意見を頂いたのち、庁議にはかり、市議会や市民の皆様からのご意見を頂いたうえで、公表していく予定としております。

議題(1)、(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。ただいまの議題（１）（２）について何かご質問・ご意見があればお願いします。

○成瀬委員

特定空家等の勧告の所で配達証明郵便とあるが、内容証明郵便と配達証明郵便は別ではないのでしょうか。内容証明郵便でなくてもよいのですか。

○都市政策課後藤主幹

配達記録が残るものであれば構わないと認識しています。内容証明でなくても、配達記

録が残るのであればそれも有効であると考えています。

○出石会長

様式が決まっているので、内容証明する必要がないと思います。一般的に任意に書かれるものではないので、届いたという事実が大事であると考えます。

○小澤委員

マッチング制度の借り手側の対象は自治会、NPO法人等の非営利団体を対象としますが、借り手としては個人の方は対象外なのですか。

○都市政策課後藤主幹

現段階で考えているのは、借り手側のニーズとしてはNPO団体を考えています。営利団体もしくは個人では、民間企業の営業に影響してくる場合もあるので、現段階ではNPO法人ということにしていますが、個人や営利団体の方からの相談も今後想定されますので、事前に相談させていただいたうえで考えていきたいと思っています。

○神戸委員

再建築に関する大きな課題ということで、無接道敷地等で建替えが困難で空き家になってしまっているものはどの位の件数があるのでしょうか。また、マッチング制度に関する事項として、この当事者間での交渉・契約において、宅地建物取引業協会や不動産協会の立ち会いとはどのようなことを想定しているのですか。

○都市政策課後藤主幹

無接道敷地等の相談については、今年度に都市政策課に寄せられた案件として2件ありました。旗竿敷地で間口が2メートルとれていないという状況で、まだ実際に空き家にはなっていないが近いうちにその所有者が亡くなった場合にどうにもならなくなるという相談を受けております。入口2メートル確保するよう、隣接敷地の所有者と等価交換等の協議ができないかという誘導はしたものの、話がつきそうもないという回答を頂いた案件でございました。

二点目の立ち会いについて、マッチングの方法で今現在考えておりますのは、空き家の所有者と土地活用を考えている事業者との引き合わせについて、まず、市の方で出会いの場を設けて、それが上手くいきそうな段階になったら協力団体立ち会いのもとに、交渉及び契約については神奈川県宅地建物取引業協会または全日本不動産協会にお願いしたいと考えています。

○出石会長

関連して、マッチングのところで、市が借り手側になるという事は想定していないのでしょうか。

○都市政策課後藤主幹

あくまでも空き家所有者と借りる側の引き合わせを市が手伝う、ということで考えています。

○出石会長

無接道敷地等と関連しますが、更地にしてもその後使えないと流通しないので、そういう時に自治体によってはそこを防災広場にして防災倉庫を置いたりしている都内の自治体等の例もあります。需要と供給で供給があっても需要が無い場合について、公益上有効ならば行政が使うという手もありますが、空き家の解消という観点からはマッチングではなくて良いと思います。個別にそういう空き家を更地にして行政がある程度使える場所であればということで、1つの検討要素としておく必要があると思います。

○藤田委員

一点目として、ポケットパークというのはいわゆる空き地の事を指してと思われますが、それ以外に意味合いがあれば教えてください。二点目として、防災倉庫の設置場所としての検討とありますが、これは例えば先ほどから出ている接道要件を満たさない所で、防災倉庫とかを建てられるかの検討はなされているのでしょうか。

○都市政策課後藤主幹

除却した空き家等にかかる空地の利活用促進ということで、ポケットパーク及び防災倉庫の設置と記述しています。想定されるケースとして、道路に広めに接道している敷地もしくは道路の角地で交差点形状となっている所に少しでも空間があった方が良い、という所から空き家の物件が出てきた場合には、ポケットパークとしての需要も非常に高いと思われます。場所によって向き不向きの場所があるかと思いますが、何らかの優先順位をつけた中でポケットパークとして使用が可能な所であれば誘導していきたいと考えています。

同様に防災倉庫についても、自治会単位でこういう所に必要だというようなニーズがあれば検討していきたいと思っていますが、防災倉庫につきましては建築物なので、一定の要件が無ければ建たないという制約もあり得るので、慎重な検討を要するものと考えています。

○伊藤委員

これから茅ヶ崎市は空き家等活用のマッチング制度というのを行おうとしています、テレビとか新聞では、東京都で実際にNPO法人に借家とかを貸してるというのを情報として見聞きしています。茅ヶ崎市では個人でそのような空き家の活用をされている家は実際にあるのでしょうか。

○都市政策課後藤主幹

実際には自治会単位で空き家を利活用している所は、NPO法人を介しているようですが、実際の件数等について現在の段階では把握していません。

○出石会長

今の質問は大変大事なところで、計画を作って行政が対応するだけでは空き家はおそらく解決しないと思います。色々な場面で色々な活用があつて然るべきだと思います。最近、愛知県豊田市で空き家を自分達で何とか活用したいということで、借家ではあるが大家が応募する形で飲食店にして営業を始めたところ、客がたくさん入るようになったという事例もあります。用途地域による制約もありますが、このような実際の活用事例もあります。

住宅として使わなくとも、他の用途も含めた中で色々な形で連携ができるとよいと思います。

○成瀬委員

空き家の適切な管理、促進ということで、地域での見守り事例の紹介というのがありますが、自治会で管理しているその地区の空き家情報は、市から自治会に提供してもらうことは可能でしょうか。その場所を定期的に見たり、マッチングの状況等を考えるために、一番身近な自治会単位に空き家の情報をもらうことはできるのでしょうか。

○都市政策課後藤主幹

空き家情報の自治会への情報提供については、今後の検討とさせていただきたいと思います。個人情報も多分に含んでいますので、実際にどこまで公表できるのかにつきましては今後検討してまいります。

なお、行政の方ではある程度空き家の実態を把握していますが、空き家の所有者に対して空き家の情報を広く公開して良いかの確認も行う予定としています。

○加藤副会長

アクションプランを作る時に事例を事務局の方で調べた例がありますが、民間同士でマッチングがあって空き家を活用しているという事例を情報共有する形で集め、それが次のステップに繋がるかと思うので、きちんと調査して情報共有していくのが良いと思います。

オーナーが是非皆でここを使ってほしいというような例があれば、モデル的に活用する案を作る等、実験的に試してみるとPRにもなると思います。茅ヶ崎市独自のPRになるのではないかと思います。

○出石会長

先ほど見守り事例の話が出ましたが、すごく重要な話だと思います。空き家はハードの話ですがソフトとも繋がっており、一人暮らしとかもうすぐ空き家になりそうだという人が住んでいるとか、色々な情報があります。それは福祉との連携が非常に重要で、自治会と行政との濃密な連携が必要かと思っています。

○加藤副会長

神奈川県自治体で、卒論の調査で空き家の調査をしようとしたところひどく怒られました。個人情報であることと、住宅地のイメージダウンになるからやめてほしいと言われました。そこで、役所の方が申し出て共同事業で行うということになりました。

市の方と大学とで協定を結んで調査の企画を立て地域に入ったところ、自治会が協力的でした。近所付き合いや、ここはそろそろどうなのか、という話が出てきました。あれほど個人情報という話があったのにそういう話が出てきて、それは地域の財産かなと思いました。これからはそういうことをやっていかないと助け合えない、空き家をどうしていくかということも考えられないのではないのでしょうか。

茅ヶ崎市は比較的密集した細長い敷地が多く、狭隘道路も多いが、それをポジティブに変えていくということは必要であると思います。密集した所で空いた所を積極的に市が管

理をして、ポケットパークとか防災倉庫を置いていくというのは、積極的にやってほしいと思います。

○出石会長

大学が果たす役割はあると思います。関東学院大学の近く、横須賀の追浜という所の空き家の所有者と調整をし、学生が床を張り替える所から改修しシェアハウス化して学生が住んでいるというのが一軒、もう一つはコミュニティハウスのような形にしてイベントをするのが一軒あります。茅ヶ崎にも文教大学があるので、是非そういう力も使いながら色々な形で活用するのが良いと思います。

○伊藤委員

地域での見守りの事例ということで、町内の掃除をやっていますが、約1キロ半位、朝道路掃除で空き家の前の柿の葉っぱ、柿の実の清掃、近所の方の朝のご挨拶等やっていくと、掃除をやる事によって地域の人と色々挨拶を交わして、空き家の情報が入ってきます。

この家はずっと空いていたがそろそろ売りに入るとか、色々な情報も入ります。また、空き家に入る方法として、空き家の所有者の許可を得て、空き家の清掃、雑草を刈らせてもらうということで中に入り、その時に中の状況も確認したりしています。

○青木（崇）委員

空き家対策作業フローの現地調査は、基本的には都市政策課の方がやるという考え方でよいのですか。

○都市政策課後藤主幹

現地調査の中でも特定空家等は敷地に行政職員が立ち入って調査いたします。実際の運用としては都市政策課、環境保全課、建築指導課、消防本部予防課等の職員と連携して進めていきたいと考えています。

○出石会長

立入調査が拒否された場合について、法律にもある通り自治体には捜査権が無いので刑事捜査ができませんので拒否された場合は敷地内に入れません。景観上のことは外からでもわかると思いますが、保安上や衛生上という問題については敷地外からの調査では把握できません。しかしそれが場合によっては非常に危険だとすれば特定空家等に指定しなければなりません。その場合に相手が拒否している場合はどうするのかについての整理も必要だと考えます。

○都市政策課後藤主幹

明らかに拒否をされた場合は原則としては敷地内に入れません。敷地の外から特定空家と言える要件が建築・環境・害虫の発生等色々ありますが、通行人もしくは周辺建築物への影響が重大か否かという判断については、敷地の外から見ることで判断することとなります。

ただ、どうしても中に入らないとわからない場合については、隣地境界の塀を高い梯子で登って塀や門を傷つけない範囲で敷地内に入ってみることは法的には可能ではあるとい

う見解もありますので、そういった場合にあっては実際の事例に応じて検討していかなければいけないと考えています。

○出石会長

立ち入り調査を拒否した場合には、法に則って過料に処することも可能なので、その手続きをした方が良いと思います。

○篠原委員

地域の中で空き家を活用したいという場合の大家さんとの交渉は、地域と大家さんで交渉するのですか、それとも行政の方で大家さんとの話し合いをしてもらえるのですか。

○都市政策課後藤主幹

空き家のマッチング制度を活用していこうと考えていますが、空き家の所有者と空き家活用の事業者の登録を蓄積していくことをまず考えています。新たに空き家になった家の大家さんとの話の中で事業者側の意向をまずご案内することで交渉を始めることができればと考えています。

○豊岡委員

大家さんがもう亡くなっていて相続人がわからないというような状況の時にマッチングの話が来たら、相続人調査というのは市の方で進めていくということなのですか。

○都市政策課後藤主幹

所有者が不明の場合、適正管理及び利活用について意向を確認する必要もあるので、何らかの形で所有者を探す作業は行政の方で行います。

○出石会長

法律が税情報として使えるようになったのでそこから調べると思いますが、それでも見つからない時は相続財産管理人手続きに入るのですか。

○都市政策課後藤主幹

相続財産管理人手続きに入ることとなります。

○中川委員

不動産の立場から言うと、空き家の相談のほとんどのケースが固定資産税の問題が課題だと思います。空き家を壊してしまうと固定資産税が現在 10 万円の所が 3 倍から 6 倍になるということで、その空き家は壊さない方が良いのではないかとアドバイスするのが一般的な不動産会社の姿勢であると思います。客にも空き家を買う時に、買っても良いですけど、これを更地にすると固定資産税が 3 倍から 6 倍になるがよいかという形になります。

高齢化が進んで空き家になっているということですが、空き家を壊すと税金が上がることが根本的な問題だと思います。マッチングということに関しても、防災倉庫、ポケットパーク、壊してしまつて自治会に使ってほしいと言えばよいかもしれないが、所有者にしてみれば壊した段階で直ぐ税金が上がってしまうという問題が出てきます。なので、市に登録したら固定資産税は、そのままにするので空き家を壊せないかというアドバイスであれば有効だと思います。

今話し合われているのは、特定空家にする基準だとか、空き家にしてこういう風にマッチングしようという話が出ていますが、固定資産税を市の方で徴収したいから空き家があるのを壊していこうという方向なのかどうか分かりません。税金に関してはどう考えているのでしょうか。

○都市政策課後藤主幹

ご指摘の通り固定資産税が上がることで最大の問題だというご意見は色々な所で耳にしています。しかしながら、国の方でもそういった議論までは行き着いていないと思っています。

空き家の適正な管理がされていないことによってその周辺への影響を及ぼす危険があるのを何とか回避するのが、特措法の本来の趣旨であるので、まずは適正管理、それから他の施設へ利活用というように整理ができればと考えています。

○出石会長

法の考え方というのは発想が逆で、今にも倒壊しそうである保安上危険なのに税が6倍になるから壊せないというのが問題です。もう住宅として機能していないのだから税制の優遇措置を排除する、勧告に従わないのであればもう6分の1減免は除外するということです。一方で税制上の措置という規定がこの特措法にありますが、国会で一番揉めたところであり、なかなか成立しませんでした。何とか税法上の減免ができないかという考え方もありましたが、財務省が反対してなかなか通らないまま法案が通ってしまっているので、この件に関しては今後の国の課題になってしまっています。

ポケットパーク的なものという件で具体的な例を出すと、文京区などでは固定資産税を減免し区が管理する、または、区が更地にした部分は管理するので税は取らないという形で10年間活用しています。そういう考え方をしなければ固定資産税が6倍になってまで更地にしないでしょう。特定空家等にどのような手続きを取っていくかという審議なので、まだ先の事なのかもしれませんが、重要な論点なので茅ヶ崎市もこのあたりをどう考えていくかが大事なポイントだと思いますので、この会議録をしっかりと残しておいてほしいものです。

○出石会長

その他特になければ、続きまして報告(1)について事務局から説明をお願いします。

○都市政策課後藤主幹

それです、つづきまして、報告(1)の空き家対策に係る庁内連携について説明いたします。資料3をご覧ください。

庁内関係課が連携して取り組むために、だれがいつどのような作業を行えばよいかの流れを作っておく必要があることから、庁内取り扱いフローを作成したものでございます。

特に公表する資料ではございませんが、空き家の適正管理に向けて、庁内関係課が連携して取り組んでいく内容を今回ご報告させていただく必要があると考えまして、参考に資料を用意させていただきました。

今後庁内関係課が取り扱いやすいように計画策定までには、加筆修正を重ねていく予定としております。

空き家に関する市民・自治会等からの問い合わせ、通報内容に応じ、「環境保全課・建築指導課・消防本部予防課」及び都市政策課が対応するものとしております。

1 空き家の適正管理に関する相談 として、①から⑱までの手続きのフローを記載しております。

そのなかに、大きな枠が2つありますが、①から④までを囲ってあります上の枠が「空家等」の適用の実務フローとなっており、⑤以降を囲ってあります下の枠が「特定空家等」の適用の実務フローとなっております。

市民からの通報・問い合わせ等があった場合には、その内容により、衛生、雑草の繁茂等については環境保全課が、火災の発生の恐れについては消防本部予防課が、建物の劣化等については建築指導課が対応していただくこととしております。

その後「空家等」として判定した以降、特定空家の判定及びその後の手続きを行っていくにあたりましては、⑤以降の流れとなり、「環境保全課・建築指導課・消防本部予防課」及び都市政策課が対応していくこととしております。

特定空家等の判定を行うに当たり、⑨の現地立ち入り調査により詳細判定を行い、その後庁内関係課による協議により、判定基準に基づき現場の視点で行う一次判定、地域の実情を踏まえた視点で行う二次判定を行ったうえで、空家等対策推進協議会の意見を聞いたうえで、市が判定するものとしております。

その後、空き家特措法に基づく「助言」「指導」「勧告」「命令」を経て、最終的には「行政代執行」まで行うことができることとなっております。

なお、所有者が不明の空き家につきましては、略式代執行という扱いが可能であり、「助言」「指導」「勧告」「命令」の手続きを省略して代執行が可能となっております。

それぞれの内容についてご説明いたします。まず、①現地調査では、市民からの相談内容により、「環境保全課・建築指導課・消防本部予防課」（ここでは連携課）が「空き家等判定表」による判定、②による所有者等の調査を行い、その所有者へ③に記載した改善に向けての助言を行っていきます。

それでも改善が見られなかった場合に、④において空き家等の判定を行っていきます。

その後、特定空家に向けての手順として、⑨において、立ち入り調査を行い詳細調査を行うこととなりますが、この時の留意点としましては、所有者から立ち入りを明確に拒否された場合には、直ちに調査を中止することとする、としております。

⑩～⑫においてこれらの詳細調査の情報から総合的に勘案して、特定空家等に判定いたします。

⑬に、パトロールの項目がございます。特定空家等を対象にパトロールを実施し、物件の状況を継続的に観察することで、適正管理に向けての助言や指導をするにもかかわらず、物件の状態改善が見られないときは、適宜必要な措置を講じるものとしています。

⑭以降に「助言」「指導」「勧告」「命令」「代執行」についての手続きについて記述をしておりますが、特に代執行については、他の自治体における実施実績や文献による記述としておりますので、実際の施行に当たっては、関係課協議のうえ個別に進め方を検討していくことといたします。

今後各課が連携して行うための詳細な取り扱いについても、このマニュアルの中に適宜追記していきたいと考えております。

報告(1)の説明は以上でございます。

○出石会長

ただいま報告(1)の説明がございました。

ご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

○成瀬委員

⑪と⑫の間に空家等対策推進協議会意見というのがありますが、この意見というのは全員集まっただけの形なのか、それとも不定期で集まってもらうのか、一部の方でやってもらうのか、いずれを想定しているのでしょうか。

○出石会長

特定空家等への判定、勧告、命令、代執行、略式代執行、等のこれらすべての手続きの前に基本的に協議会を開くということによろしいのですか。

○都市政策課後藤主幹

フローの中にはかなりの場所に空家等対策推進協議会の意見を受けて市が判断する所が出てきます。基本的には助言・指導・勧告・命令・代執行、その段階に進む前で意見をいただくことを考えています。

現段階では来年度以降、年に2回ということ想定はしていますが、場合によっては回数を増やすことも視野に入れています。

○出石会長

特措法の運用の中で行政手続法は適用されるのですか。その場合⑯の命令の前の協議会意見は勿論、弁明の機会の付与が要すると思います。その空き家の所有者等に対して弁明の機会を付与する手続きについては、内部での連携フローに入れておいた方が良いのではないのでしょうか。忘れると大変な事になります。

○都市政策課後藤主幹

フローの中では記述はしていませんが、入れるようにいたします。フローの一番左側に「60日以上」と書いてあるが、弁明の機会という事で60日以内の弁明の期間を設け、その手続きを経て次のステップに進めるとの意味において記述したものです。

○小澤委員

解体された建物等、登記がされていた場合、滅失は考えているのですか。所有権関係が登記簿と一致していないという状態の時にその後マッチングを考えていると、きちっと揃っていないと不便だと思いますが、そういったことも想定しているのですか。

○都市政策課後藤主幹

解体された後の滅失登記という所まではフローの中には入っていませんが、その後の使用目的等によって、どうしても出てくる問題でもあるので、周知できた段階で所有者、関係者の方に情報提供をしていければよいと考えています。

○出石会長

本来は、所有者がやるべきことであると思います。

その他特になければ、続きまして報告(2)について事務局から説明をお願いします。

○都市政策課後藤主幹

ではつづきまして、報告(2)の今後のスケジュールについて説明いたします。

資料4のスケジュール表をご覧ください。

表の最下段でございますが、今後茅ヶ崎市空家等対策計画素案及び茅ヶ崎市特定空家等判定基準素案につきましては、必要な個所の修正を加えたのちに、庁議を経て、11月22日の市議会全員協議会、12月のパブリックコメントと進めていきたいと考えております。また、パブリックコメント期間中に合わせて、市民説明会を7回開催する予定としており、広く市民の皆様からご意見を頂いたうえで、今年度中を目途に計画策定をしていきたいと考えております。

次回第3回空家等対策検討会議は、パブコメとりまとめの終わった段階の、年明けの2月中旬を予定いたします。議題といたしましては、茅ヶ崎市空家等対策計画素案及び茅ヶ崎市特定空家等判定基準素案のパブコメ結果の報告と、その後の計画策定に向けた内容確認をお願いする予定でございます。

また、スケジュール表の中段でございます、「住まいの相談窓口」と「空き家利活用マッチング制度」につきましては、来年1月より開設したいと考えております。

「住まいの相談窓口」につきましては、どこに相談したら良いか分からない等の「住まいに関する悩み」を持つ方に対し、まずは都市政策課に開設する相談窓口にお問い合わせいただき、相談内容を整理し、適切な担当課や関係機関・団体につなぐことにより、住まいに関する様々な制度や支援メニュー等の紹介する制度でございます。

また、「空き家利活用マッチング制度」につきましては、「市場に流通していない空き家」や「市場での借り手のつかない空き家」等の所有者と、地域等の活性化や課題解決を図ろうとしている「空き家活用等希望者」との出会いの場を設けることにより、空き家の活用・流通促進や地域の活性化へのきっかけをつくっていく制度でございます。

引き続き庁内関係課及び関係機関との調整を行っておりますが、来年1月より開設を予定しておりますので、次回の協議会ではその開設状況につきましてもご報告させていただきます。

報告(2)今後のスケジュールにつきましては以上でございます。

○出石会長

ただいま報告(2)の説明がございました。

ご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

よろしいでしょうか。

それでは、本日の案件は全て終わりましたが、その他事務局から何かありますでしょうか。

○都市政策課後藤主幹

皆様、多岐にわたるご審議ありがとうございました。

次回第3回茅ヶ崎市空家等対策推進協議会の開催は、来年2月中旬の予定と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ので、よろしくお願いいたします。

議題といたしましては、「茅ヶ崎市空家等対策計画素案及び茅ヶ崎市特定空家等判定基準素案のパブリックコメント結果報告、及びその後のとりまとめについて」の協議、また、「住まいの相談窓口の開設状況、空き家の利活用マッチングの創設状況等」の報告を予定しております。

事務局からは以上でございます。

○出石会長

それでは、本日の審議は終了といたします。委員の皆様には長時間にわたりご協力いただき、ありがとうございました。

午後4時35分閉会

議事録署名人

出石 稔

豊岡 勝哉
