

平成28年度第3回茅ヶ崎市空家等対策推進協議会 会議録

議題	<p>議題（１）茅ヶ崎市空家等対策計画（素案）についてのパブリックコメント結果及び計画等（案）について</p> <p>報告（１）住まいの相談窓口開設及び空き家活用等マッチング制度創設について</p> <p>（２）今後のスケジュールについて</p>
日時	平成 29 年 2 月 10 日（金） 13：30～14：45
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 2
出席者氏名	<p>【委員】 服部市長、出石会長、成瀬委員、青木（三）委員、木下委員、伊藤委員、藤田委員、豊岡委員、神戸委員、小澤委員、青木（崇）委員</p> <p>【欠席委員】 加藤副会長、中川委員</p> <p>【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〉鳴崎主任技師</p> <p>【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</p>
会議資料	<p>議題（１）茅ヶ崎市空家等対策計画等（素案）についてのパブリックコメント結果及び計画等（案）について 資料 1</p> <p>報告（１）住まいの相談窓口開設及び空き家活用等マッチング制度創設について 資料 2</p> <p>報告（２）今後のスケジュールについて 資料 3</p> <p>その他当日資料</p>
会議の公開・非公開	公開
非公開の理由	
傍聴者数	0 名

午後1時30分開会

○関野都市政策課長

定刻となりましたので、只今から平成28年度第3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ありませんので、このまま会議を進めさせていただきます。

それでは、議題に入る前に新たに委員となっていただきました方を紹介させていただきます。茅ヶ崎市民生委員児童委員協議会より木下操様に委員をお願いすることとなりました。それでは、木下委員一言お願いします。

○木下委員

皆様こんにちは。この度の改選におきまして、前任者から引き継ぎました民生委員の木下と申します。よろしくお願ひいたします。専門的なこと、わからないことがございましたら、素朴な質問をさせていただくかもしれませんが、その節はどうぞ皆様方のご指導いただきたく、よろしくお願ひしたいと存じます。よろしくお願ひいたします。

○関野都市政策課長

それでは、会議の開催にあたりまして、委員の出欠席の状況をご報告いたします。委員13名のうち、加藤委員よりご欠席のご連絡をいただいております。また、小澤委員、中川委員におかれましては、遅れてご出席いただけるというご連絡を受けております。委員13名のうち、10名のご出席です。従いまして、茅ヶ崎市空家等対策推進協議会、要綱第5条第2号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ご報告させていただきます。

本日の議題等につきましては、次第にありますとおり、議題が1件、報告が2件です。よろしくご審議の程お願ひいたします。

次に、お手元の資料につきまして確認いたします。最初に、事前に送付いたしました資料から確認させていただきます。

議題1にて使用いたします、**資料1**、茅ヶ崎市空家等対策計画等（素案）についてのパブリックコメント実施結果。参考1の資料といたしまして、県の住宅計画課から提出がありました意見。参考2として、空家等対策計画等（素案）説明会の結果となります。次に、空家等対策計画概要案、そちらは後程、当日資料で差し替えをさせていただきます。次に、茅ヶ崎市空家等対策計画（案）、もう一部、茅ヶ崎市特定空家等判定基準（案）です。

続きまして、報告1の資料といたしまして、**資料2**、茅ヶ崎市住まいの相談窓口の説明資料です。報告2といたしまして、今後のスケジュールとして、**資料3**。また、その他資料といたしまして、第2回茅ヶ崎市空家等対策推進協議会議事録を事前に送付させていただきます。

それから、本日ご用意いたしました資料といたしまして、当日資料目次と書かれた冊子と茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会会員名簿及び座席表、空家等対策の推進に関する特別

措置法関係の資料を綴りましたファイル。茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの冊子を議場の方にご用意しております。資料等といたしましては以上です。

それでは、これからの進行につきましては、協議会要綱第5条第1項に基づきまして出石会長にお願いいたします。

○出石会長

それでは、第3回審議会を開いてまいります。審議に入る前に、議事録署名人を私から指名させていただきます。今回は1名、神戸委員にお願いしたいのですが、よろしいでしょうか。

（〔異議なし〕の声あり）

それでは、神戸委員に議事録署名人をお願いいたします。

まず、議題1 茅ヶ崎市空家等対策計画等（素案）についてのパブリックコメント結果及び計画等（案）について議題といたします。事務局から説明をお願いいたします。

○都市政策課高際主任

それでは議題(1)につきまして事務局よりご説明いたします。

資料1 茅ヶ崎市空家等対策計画等（素案）についてのパブリックコメント実施結果をご覧ください。募集期間は平成28年12月2日から平成29年1月5日まで実施しました。意見の件数は45件、意見の提出者としては6件でした。内容につきまして意見を精査し、全体を空家等対策計画に基づき5分類いたしまして、「第2章」茅ヶ崎市の空き家を取り巻く現状と課題に関する意見として11件、「第3章」空家等対策の基本的な方針に関する意見として5件、「第4章」具体的な施策に関する意見として15件、計画全体に関するご意見としての意見として7件、その他意見として7件、計45件をいただきました。

個々の対応の主な部分のみ報告いたします。まず、「第2章」茅ヶ崎市の空き家を取り巻く現状と課題に関する意見についてです。

1 ページ、意見1「空き家対策を早くしないと相続が複雑化して解決がより困難になる」、意見3「早急に行うことが重要」、意見4「現状だけで判断すべきではなく、将来を予測して検討し対策を考えるべき」、というご意見については、市の見解として、「現状及び今後の進行を踏まえ、市民が安全且つ安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、将来に渡って必要な施策を考えています。今後についても、効果的な対策を講じるため検討を行っていくこととしています。」としています。

2 ページ、意見7「空き家への忍び込みが問題」、意見8「空き家が多いと風紀等にも良くない」というご意見については、「周辺の住環境の治安悪化などに悪影響をもたらすことから、空き家所有者や管理者に対して、適正管理の周知、啓発活動を実施すると共に、地域への啓発活動を通して地域や所有者への意識づけを推進して参ります。」としています。

3 ページ、意見9「市内には空き家が多々存在するが、一方で、家がなくて困っている」というご意見については、「空き家活用等マッチング制度と合わせて子育て世代や若者の居住促進を目的とした集合住宅の活用を計画の具体的な施策に位置付け、空き家減少に向け

での施策を推進して参ります。」としています。

意見10「空き家対策はあらゆる分野に係る」、意見11「地域に与えられた大きな課題である」というご意見については、「住まいの相談窓口を都市政策課に設置し、庁内課や行政団体と協力して問題解決をサポートして参ります。また、地域での空き家に関する課題を掘り起し、共通認識を図り、地域で解決策を模索していくためのワークショップ等の開催を検討しております。」としています。

続きまして「第3章」空家等対策の基本的な方針に関するご意見についてです。

4ページ意見12「大規模災害による具体的な家屋についての対応」につきましては、震災などの大規模災害時には、災害救助法が適応されます。災害により隣接する建物に被害を生ずる恐れがある等の場合には、災害救助法に基づき、日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除却を行うことができると定められています。

5ページ、意見16「空き家を収益性不動産として見ているのか、住環境やコミュニティモデルとして捉えているのか」というご意見については、本計画の基本的な方針として空き家の発生予防、適切な管理の促進及び利活用の促進等を位置づけております。管理不全の空き家の解消という目的のために不動産流通を否定するのではなく、流通されない空き家については適正管理、利活用という観点から地域の協力は不可欠であると認識しており、日ごろから情報提供や啓発活動に努めて参りたいとしています。

続きまして、第4章具体的な施策に関する意見につきましては、意見17から19、適正管理に向けての法的措置の内容についてです。

こちらについては特定空家等の判定を行い、特措法に基づく助言、指導、勧告、命令等により現状の改善を図ってまいります。また、空き家活用等の申請により空き家の利活用の場合は所有者及び活用希望者の同意を前提に私権に配慮しながら進めていくものとしています。

続きまして7から8ページ、意見20から意見31、空き家及び除却後の敷地の利活用、空き家活用等マッチング制度についてです。

空き家活用等マッチング制度を通し、非営利団体の空き家活用希望者と空き家所有者との引き合わせを行います。また、除却後の敷地等については、ポケットパークや防災倉庫の設置場所として活用を検討して参ります。なお、現状においては、本市では今後数年間は人口の微増が予測されていることから、個人でのマッチングは考えておらず、売却についても想定しておりません。今後、計画を運用する中で、必要に応じて検討するものとしたします。取り壊し費用及び修理、建替え費用の助成等は必要に応じて今後検討していきます。

続きまして計画全体に関するご意見、8ページ、意見32及び意見33「空き家条例は作らないのか」につきましては、当日資料1におきまして、市の考え方の記述を一部修正させていただきます。当日資料1をご覧ください。

法で対応できず、条例等で補完する必要がある事項として緊急性のある空き家への対応

が考えられます。しかしながら現段階では、市内に緊急性を要する程の著しい管理不全状態の空き家は無いものと認識しております。従いまして、条例制定の必要性の検討にあたっては、本計画の周知状況及び各政策の進捗状況、本市及び他市の情報収集、分析、条文の検討、法律との兼ね合い等研究項目が多岐に渡るため、今後の検討課題であると考えております。

その他の意見として7件程ありましたが、本計画とは無関係の内容でございましたので、今回は資料及び内容説明は割愛させていただきます。これらのことから、パブリックコメントの意見を反映して修正すべき事項は無いものと判断しています。

次に、神奈川県よりパブリックコメント開催中に茅ヶ崎市空家等対策計画等（素案）についての意見をいただきました。〈参考1〉をご覧ください。資料に意見の内容を記述しておりますのでご覧ください。まず、対策計画の期間の記述につきましては、開始期間と終了期間の言い回しを合わせるというご意見を受け、終了期間を平成32年度末と修正いたしました。次に、固定資産税の住宅用取特例という記述が対策計画にございますが、都市計画税も加味して表現を修正してはどうかというご意見を受け、固定資産税等というような表記に修正しました。次に、住宅・土地統計調査に関する記述の部分で、住宅・土地統計調査は、27市町で実施した結果から、県内全体を推定しているため、ご指摘の通り、住宅・土地統計調査結果で内訳が確認できるという表記に修正しました。その他条文を引用しているところの文言の不整合や、裏面に記述がございます法人名の誤記、県からの技術的助言も含むことを想定した記述等につきまして、ご指摘の通り修正いたしました。これらの修正部分につきましては、資料としてご用意しています茅ヶ崎市空家等対策計画（案）及び茅ヶ崎市特定空家等判定基準（案）の中に、朱筆及びアンダーライン表記しています。

次に、〈参考2〉空家等対策計画等（素案）説明会の結果についてご報告させていただきます。この素案説明会は、パブリックコメントの実施に合わせて、同時期に説明会を開催したものです。対策計画の内容は、法律的な用語を含み、若干分かりにくい点がございますので、あらかじめ説明をさせていただき、正しく理解をしていただいた上で、意見をいただきたいという趣旨で開催させていただきました。開催時期については、12月6日から12月20日の期間で全7回行い、延べ28名の出席をいただきました。説明会における質問と回答について、いくつか紹介させていただきます。

1ページ目、12月6日では、Q4「空き家になっていて管理が行き届いているところは何も指導しないのか」というご質問に対して、「管理が行き届いている点については、事前に管理不全を未然防止のためにも所有者へ情報提供、適正管理の周知等を行っていきま

す。」と回答しています。

2ページ目、12月7日は、参加者0名でした。

12月8日では、Q2「計画策定後に措置を行っていく場合、どのくらいのスピード感で対応していくのか」との質問がありましたが、これは何度か説明会で質問をいただいた事項です。回答としては、「特措法に基づく手続きは、法に定める期間がどうしても必要に

なってきます。空家等、特定空家等については、法に定めのある期間、手順に基づき手続きを進めていくこととなります。勧告、命令等の措置におきましては、所有者に通知を出して以降にも相当の猶予期間を設けることとなっていることから、法の定めのある期間は最低でも必要となります。この他にも、協議会のご意見を聞くための期間、庁内での方針決定に要する期間等が考えられます。スピード感を持って対応するつもりでおりますが、このような期間がどうしてもかかってしまうことをご理解いただきたいと思います。」と回答しています。

続きましてQ4「緊急性を要する場合について、法の手続きに従って進めていく間に、つまり時間がかかっている間に、実際に事故が起こってしまう可能性もあります。条例等により緊急的な措置を作ってはどうか」という質問には、「現段階では、市内に緊急性を要する程の著しい管理不全状態の空き家は無いものと認識しています。今後の空き家の発生状況を見ながら逐次検討して参ります。」と回答しています。

続きまして3ページ、Q2「空き家問題は相続に起因するケースが多いと思う。そのあたりの法整備が進まなければ空き家対策は今まで通りのままとってしまうのではないか。」という質問に対する回答として、「空き家問題は、相続に起因するケースや再建築に関する法規制の問題、税制面の課題等、多岐にわたるものと認識しています。個別のケースに応じたきめ細かな対応が必要なことから、発生予防、適正管理、利活用の施策を適切な段階で実行していく必要があると考えています。」と回答しています。

4ページ下段のQ2「茅ヶ崎市ならではの施策があるのか。」という質問に対する回答は、「空き家活用等マッチング制度を平成29年1月25日より開始したいと考えています。事例として、空き家バンク制度は他の自治体でもよく見られますが、実際の空き家所有者と空き家活用等希望者をつなぎ、空き家の活用、流通促進や地域活性化へのきっかけづくりの役割を担う制度であるマッチング制度としては、他の自治体では京都市、東京都大田区、東京都世田谷区等で、類似の制度があるほかは特に事例がない制度です。人口がまだ微増の状況で、転入してくる方もまだ多くいられる本市においては、空き家バンク制度より実行性が高いものであると考えています。」と回答しております。

5ページQ3「空き家問題は高齢化や核家族化による原因もあると思うが、今後どの程度増えてくるのか。増加状況に合わせてどのように対策を立てていくのか」という質問には、「本市の人口は24万人で、平成32年までは微増で推移すると思われれます。また、高齢化率は25.9%で、1年間で0.2%から0.3%程上昇していく状況です。高齢化率と空き家率は必ずしも相関関係はありませんが、今後、地域によって空き家率が顕著に上昇していく場所が出てくる場合には、地域ごとの課題抽出のために個別のワークショップや説明会等の開催を考えております。」と回答しています。

次に、空家等対策計画概要版(案)、茅ヶ崎市空家等対策計画(案)、茅ヶ崎市特定空家等判定基準(案)についてです。素案からの修正内容については、県からのご意見、ご指摘に基づく修正を行った他に、パブリックコメントや説明会における修正は特にございま

せんでした。修正部分を朱筆及びアンダーライン表記で明記したものを案として今回提示させていただいております。その中で、何点か修正を行う事項について説明いたします。

当日資料2、対策計画の1ページの最下段に「空き家」のひらがなの「き」が有るものと無いものの説明書きを記述しています。これだけでは分かりづらいため、図入りの説明書きを追記する予定としております。本計画におけるひらがなの「き」入りの「空き家」の定義としては、法に基づく空家等、特定空家等を包括する位置付けとしております。具体的には、実態調査や空き家利活用において対象とする空き家については、「空家等」の定義が示されている。使用がなされていないことが常態であるもの以外の空き家についても対象とする必要があります等のことから、法に基づく記述以外の言い回しを設けたものです。

次に、当日資料3の修正内容については、対策計画の3ページ及び29ページの6(1)庁内推進体制(図表19)の庁内関係課一覧表に関係する部、課の名称が、本年4月に予定されている保健所政令市移行に伴う機構改革に伴い、一部変更となりますことから修正内容を記述したものです。当日資料4につきましても、この修正内容を概要版に反映したものを差替え版としてご用意したものです。また、対策計画30ページに、茅ヶ崎市空家等対策推進協議会委員名簿を掲載しており、今回、茅ヶ崎市民政委員児童委員協議会の木下操委員が新たに委嘱されましたので、委員の名称の部分を修正しております。その他、これらの資料についての説明は割愛させていただきます。説明は以上です。

○出石会長

今の説明を確認します。空家等対策計画についてのパブリックコメント、県からの意見、説明会、それに基づいた結論としてはパブリックコメントによる修正はないということ。そして、県からの字句等の修正の指摘についての対応をしたこと。「空き家」「空家等」「特定空家等」という用語の説明の為に図を追記したこと。委員名簿を一部変更したこと。また、組織改正に伴い、組織名を直した。ということですね。

○都市政策課後藤主幹

はい。その通りです。

○出石会長

ご意見をいただいた上で修正し、この協議会での確定となります。そのあと市で決定することになります。パブリックコメントや県の意見を含めてのご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○成瀬委員

建築基準法の変更にともないどう変わるのか、建て直しがきかない特定空家等にあたる建物を救済したらどうなのか、というような点を伺いたいのですが。

○都市政策課後藤主幹

空家等特措法に基づく特定空家等と建築基準法における接道義務との関連性につきましては、特に無い状況です。基本的には、空き家といえども建築基準法による接道義務を確

保する必要がありますので、例えば接道を満たさない空き家の敷地につきましてはなんとか接道を確保していただくように誘導していく必要があると考えています。

○出石会長

一点確認です。パブリックコメントについて意見が出てないところを勝手に直すことは本来できないことになっていますが今の説明を確認すると、そういう意味で実質的に直しているところはないということによろしいですか。

○都市政策課後藤主幹

直しているところはありません。

○出石会長

わかりました。他によろしいですか。よろしければ、ただいまの議題（1）につきましては説明を了承したとして、次に進めさせていただきます。

○青木（三）委員

一つ聞きますけど、当日資料目次に記載されている内容は全部説明してしまったのですか。

○都市政策課後藤主幹

当日資料におきましては、当日資料の1から6までを用意させていただいておりますが、現在の説明の中では当日資料の1から4までを説明させていただきました。5と6につきましては、これから報告の中で説明をさせていただきます。

○出石会長

そうですね、当日資料がたくさん出るというのはあまり良いことではないですね。資料も事前配布されているわけですから。時間もそれなりにあつたはずですから事前に情報を整理してわかりやすい説明を心がけてください。

それでは次に、報告事項の（1）住まいの相談窓口の開設及び空き家活用等マッチング制度の創設について、資料はどれを使うかを説明してから入ってください。

○都市政策課後藤主幹

それでは報告（1）につきまして説明させていただきます。まず、報告（1）住まいの相談窓口開設及び空き家活用等マッチング制度創設についてです。資料につきましては、住まいの相談窓口の説明資料と書いてある資料2でございます。これらの制度につきましては、空き家の発生予防、利活用促進の観点から、空き家対策計画の具体施策にも位置づけているものです。前回の第2回協議会におきまして、中間報告をさせていただいておりますが、その後、本年1月25日より制度を開始しておりますので、その経過も含めて報告をさせていただきます。

まず、資料2の1枚目、住まいの相談窓口の制度説明資料をご用意しております。住まいの相談窓口については、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て、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、相談内容を整理して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す。まず、これまでの経過についてご報告します。

庁内関係課につなぐ場合のつなぎ方、記録の残し方、情報共有の仕方等につきましては、昨年、庁内関係課や協力団体との詳細内容についての協議を行い、マニュアルの整理まで行ってきました。また、市内部で対応できない場合は、関係する団体につなぐこととなりますが、資料の3 関係機関、団体との協定について示している9団体とは、すでに協定を結んでおり、相談内容に応じてどの団体にどのようにつなぐか、無料でできる範囲はどこまでなのか、記録をどのように残すのか等の取り決めを協議してきました。住まいの相談窓口の周知については、資料2の2枚目、住まいの相談窓口開設のお知らせという周知チラシをご用意しています。1月15日号の広報紙への掲載、1月23日の記者発表等で周知をしてきました。現在ホームページにチラシを掲載している他、関係する課及び出先機関にも掲示をしております。

続きまして、当日資料の5、「住まいの相談窓口の現在の対応状況」です。現在の相談状況につきましては、2月9日現在で2件の相談がございました。相談内容としましては、借地権の権利関係に関する相談、建物の解体に関する相談、賃貸契約時の連帯保証人の必要性に関する相談等でした。相談者の意向等もあり、実際に協定先に繋いだ案件は1件です。建物の解体に関する相談に関しては、空き家の解体業者の紹介依頼でしたが、協定を結んだ協力事業者では対応できないとのことで、県の登録情報をお伝えしたという案件でした。また、賃貸契約時の連帯保証人の必要性についてのご相談に関しては、すでに不動産仲介業者が介入していることから、協定団体につなぐには至りませんでした。住まいの相談窓口につきましては、今後、引き続き制度の周知に努めると共に、相談事例の蓄積に努め、逐次制度改善を図って参りたいと考えております。

次に、資料2の3枚目、「茅ヶ崎市空き家活用等マッチング制度について」の資料です。

空き家活用等マッチング制度については、市場に流通してない空き家や市場での買い手のつかない空家等の所有者と、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作っていく制度です。制度の利用を希望する空き家所有者と空き家活用等希望者が、各々に登録を行っていただき、双方希望に合う物件について、市が立ち会いのもと引き合わせを行います。その後、契約に向けての意向が見い出せた物件については、協定団体の推薦する宅地建物取引業者が交渉契約の業務を行うこととしています。

まず、これまでの経過についてご報告をいたします。庁内の関係する課への周知、特に利活用が想定される用途に変更する場合の法規制に関する関係部局や、市民協働を推進する部局等への協議を行い、制度の周知に努めてきました。資料2の3枚目、「協力団体との協定について」というところの中で、協定締結団体2団体があります。

①神奈川県宅地建物取引協会湘南支部、②全日本不動産協会神奈川県本部湘南支部の2団体とはすでに協定を結んでおり、制度の詳細内容の説明、どのような状況になった時に協力を依頼するか等の取り決めを協議して参りました。周知方法は、「茅ヶ崎市の空き家活

用等マッチング制度創設のお知らせ」というチラシを1月15日号の広報紙へ掲載、1月23日の記者発表等で周知しました。

現在、ホームページにチラシを掲載している他、市内のNPO団体、関係する課及び出先機関にも掲示をしています。

続きまして、当日資料6「空き家活用等マッチング制度」の現在の対応状況についてです。2月9日現在の状況で、空き家所有者の登録が1件ございました。一戸建て住宅、木造2階建て、平成3年築の新耐震建築物で、この物件で現地調査を行い、老朽化の有無の確認を行った上で2月7日に登録を行ったものです。登録を行った物件については、現在ホームページで公開しています。その他、登録には至っておりませんが、事前相談を受けた案件が3件ございました。活用希望者からの相談が2件、活用所有者からの相談が1件ありました。活用希望者からの問い合わせに対しては、利活用として希望している施設の用途の他に、事業計画内容も提出していただく必要があること、その他登録に必要な書類についての内容を説明しております。

また、本制度に関しては、なぜ個人または営利団体で活用できないのか、耐震化が必須なのはなぜか等の問い合わせをいただいております。制度設定の主旨を丁寧に説明させていただいております。実際の引き合わせにつきましては、今後になりますが、市場に流通していない空き家の活用が少しでも進むよう、引き続き制度周知を図って参りたいと考えております。また、この制度の課題としましては、空き家の登録要件として旧耐震基準の空き家については、耐震診断及び耐震改修が必要な旨を規定しています。また現在本市において、空き家の耐震改修やリフォーム費用の助成制度がないこと等により登録が期待できる空き家が少ないのではという懸念がございます。これらは、当制度の課題として、今後の問い合わせ状況により、必要な策を講じていく予定で考えております。

○出石会長

住まいの相談窓口の開設の状況、それから空き家活用等マッチング制度の創設と活用の状況の説明がありました。こちらにつきましてご質問ご意見等ありましたらお願いします。

○成瀬委員

当日資料5の相談内容の1月25日付、借地権の権利関係についてというところで、土地の借地権により建築した空き家について、解体し借地権を返還したいと書いてありますが、差支えがなければ、中身を具体的に教えていただけるとありがたいです。

○都市政策課高際主任

ご相談いただいた範囲でお答えします。祖父の代から借地権により土地に建物を建てたもので、建物の現在の所有は相談者です。建物は50年が経過し、ここ10年ほどは空き家となっているようです。相談者は、その空き家を解体した上で借地権を返したいと考えているようですが、それにあたり、法律的なアドバイスが欲しいという主旨でご相談に来られました。対応としましては、神奈川県弁護士会の方へのご相談を提案し、先方におつなぎいたしました。

○成瀬委員

これは、土地を借りている人が自分で建物を壊せば、借地権の権利は無くなりますね。借地権でお金を頂くこともなくなるので、相談は別にしなくてもいいのかと思います。

○出石会長

借地権は無くなりますね。ここでは、2つ目の相談のコストがどのぐらいかかるのかを教えてくださいということではないかと思われます。他にはいかがでしょうか。

○小澤委員

住まいの相談窓口について伺います。対象となるものは建物だけでしょうか。2枚目の「住まいの相談窓口開設のお知らせ」というところを見て思ったのですが、土地については対象ではないのでしょうか。例えば、土地の境界が分からない等といった相談もここで受けられるのかと想像していたのですが、そういったものは対象ではないのでしょうか。

○都市政策課後藤主幹

「住まいの相談窓口」の「住まい」の定義につきましては、住宅及びその敷地ということで考えています。住宅の土地の問題または境界の問題等につきましても、内容確認をした上で協定を結んでいる先におつなぎすることとしております。

○小澤委員

「住まいの相談窓口」のパンフレットにそういったことが一切載っていなかったように思いましたので、どこかに載せていただけたらと思いました。

○都市政策課後藤主幹

パンフレットの裏面については、建物の新築、建物の建て替え等は記述していますが、確かに土地については記述していません。記述のしかたについては検討させていただきます。

○青木（崇）委員

マッチング制度について、基本的に新耐震の建物が対象ということで、空き家に対する改修の補助は無いということです。実際にお住まいの建物に対しては補助が実施されており、今年度はかなりの人気で抽選のような状態になっています。耐震化を考えると沿道の耐震化に移りつつありますが、空き家利用で考えると以前は65歳以上の方にも補助金額が多く、かなりの利用がありました。今は申し込んでも3倍ぐらいの倍率です。空き家という観点で、耐震補助を増やすということは可能なのでしょうか。

○都市政策課後藤主幹

空き家活用等マッチング制度につきましては、対象とする建築物は新耐震の建築物だけに限ってはおりません。新耐震以前の昭和56年以前の建物も対象としていますが、その場合は、耐震診断、耐震改修をしていただいた上で登録していただくとしています。耐震診断・改修にかかる費用につきましては、どうしても金額がかかってしまうということもあり、ハードルが高いのが現実です。実際に住んでおられる住宅については、耐震診断、耐震改修の補助金をお出ししていますが、空き家に関しての制度が無いのも事実です。仮

に空き家を対象とした耐震診断、耐震改修の補助金を創出する場合には、新たに予算化をすることになるので、どれだけのニーズと効果があるのかという点等を踏まえて検討する必要があるものと思っています。

○出石会長

今の件は、お金の絡む問題ですから難しいですね。住んでいたら耐震補助をするが、住んでなければしない。これは、登録するなら使ってもらおうとの意思表示ですよ。難しいとは思いますが、検討の土俵にはあげる必要があると思います。

○豊岡委員

空き家のマッチングなどは基本的に、「住まいの相談窓口」がまず入口として受け付けるということですが、このチラシにはその点が入っていません。市民目線としては、どこに相談に行ったらよいのか分からないので、相談窓口に来ましたというように相談を表に出した方がよいと思います。新築したいとか、物件を探しているという方は、おそらく市役所には来ず、建築屋さんや不動産屋さんに行くと思います。そもそも、不動産屋さんに行っているのか、弁護士さんに聞くのがいいのか、どこに行ったらいいのか分からないという方に対応するようなことをもう少し前面に出した方がよいと思います。

○出石会長

それはこれから検討するということでよろしいですか。

○都市政策課後藤主幹

今後検討いたします。

○藤田委員

「住まいの相談窓口」は、特に空き家に限ったことではないようですが、本日は空き家の推進協議会ですので、あくまでも「住まいの相談窓口」を開設したという告知という扱いでよろしいでしょうか。

○都市政策課後藤主幹

空き家対策の一環として、空き家の未然防止という観点から対策計画の施策にも「住まいの相談窓口」を位置づけておりますので、これにつきましては先行して本年1月から開始したということを報告させていただいたものです。

○藤田委員

茅ヶ崎市の方では、一般相談というかたちで相談の枠を設けていただいて、弁護士会から弁護士が派遣されて相談を受けていると思いますが、市民の方から相談が来た場合、「住まいの相談窓口」との振り分けはどのようにしているのでしょうか。

○都市政策課後藤主幹

市民相談課では、神奈川県弁護士会から定期的に弁護士さんにお越しいただき、相談をしていただける機会を設けていますが、相談時期が限られていることや事前予約が必要な制度となっています。そこで、相談者の方には、市民相談課の弁護士による相談へ予約していただくのか、「住まいの相談窓口」により協定団体の神奈川県弁護士会に直接おつなぎ

するのかを選択していただいた上で対応することとしております。

○伊藤委員

空き家マッチング制度について、当日資料6の2、事前相談件数のところですが、空き家活用等希望者からの事前相談で、フェイスブックやツイッターを通じて茅ヶ崎の魅力を発信していくとあります。これは個人名を出すのでしょうか、それとも市あるいは法人名でやるのですか。

○都市政策課後藤主幹

こちらはフェイスブックやツイッターを通じて、茅ヶ崎市民に情報発信していくための提案でございます。実際の事業計画については、まだ協議していない状況です。

○伊藤委員

個人名を使うとトラブルになる可能性もありますので、その辺を考慮された方がよろしいかと思います。もう1点、私の住む地区で、空き家解体のトラブルがありました。空き家の屋根が隣家との境界線を越境している違法建築だったため、工業者がうまく防壁用の鉄パイプを組めず、そのまま重機で取壊しを始めたことで、隣家の敷地に瓦を落とし、その隣家の方が建築関係に詳しい方であったため、工事を止めさせるということがありました。違法建築であるということは解体前に分かりますので、未然にこういったトラブルを防げればと思うのですが、そういったことへの対応はありますでしょうか。

○出石会長

空き家の問題と言うよりも解体紛争になるかと思いますが、答えられる範囲でお願いします。

○有賀建築指導課長

建築指導課の方からお答えいたします。建物を解体するにあたっては、床面積80㎡で建築物については建設リサイクル法に基づき届け出が必要になります。解体となりますと当然のことながら周辺に大きな影響を及ぼしますので、その中で指導助言をしていきたいと考えています。

○青木（三）委員

この場合は、所有者がいない空き家の話をする場ではないのでしょうか。所有者がいる空き家について協議をするのは違うのではないのでしょうか。

○出石会長

それはその通りです。空家等対策推進特別措置法ができ、それに基づいてこの協議会が設置されています。対策計画を策定して法に基づく特定空家等に指定をし、勧告、命令、場合によっては代執行を行うという制度はできています。そういう法律に基づいた対策についての議論が今日の前段でした。それとは別に、そうならないようにするための制度についてが今の議論です。つまり、法律に基づいて処罰までいく空き家の管理とは別に、そもそも空き家が管理不全にならないようにマッチングをしたり、相談を受け付けたり、場合によっては空き家をなんとかしたい人と使いたい人を引き合わせようという仕組みを市

独自で行う制度について議論しています。

それではよろしければ、報告事項の（２）今後のスケジュールに入ります。

○都市政策課後藤主幹

報告（２）今後のスケジュールについて報告させていただきます。[資料3](#)のスケジュール表をご覧ください。

最上段のアクションプランの推進につきましては、別の附属機関により進行管理業務を行っております。中段の住まいの相談窓口及び空き家活用等マッチング制度につきましては、1月25日より制度を開始しています。今後も逐次状況報告をしていく予定です。表の最下段、茅ヶ崎市空家等対策計画（案）及び特定空家等判定基準（案）につきましては、庁議を経て、今年度中の策定を予定しています。次回、第4回空家等対策推進協議会は、今年度末、3月27日、月曜日の10時からを予定しています。議題は、「計画策定の報告について」、「計画に位置付けている具体的な施策の今後の実施方針について」、「来年度のスケジュールについて」を議題とする予定です。その他、現在市内には重大な問題を抱える管理不全空き家はありませんが、その一歩手前の案件についてはいくつか事例がありますので、次年度以降の特定空家等の判定協議に先駆けて、いくつかご紹介をさせていただく予定で考えています。

続きまして、資料3の2枚目、次年度の開催予定についてです。次年度以降の協議会の開催予定と議題内容を記述した資料をご用意しています。次年度以降は基本的に7月と11月に空家等対策推進協議会を開催し、その前後で庁内会議を開催する予定です。次年度以降については、主に特定空家等の判定に関する案件が議題となりますので、案件の状況いかんによっては会議の開催時期が前後することもあるかと考えています。その他、空家等対策計画等の各施策の進捗状況、今後の要注意案件等の情報提供等も逐次報告させていただく予定です。

○出石会長

ありがとうございました。次回の3月27日の協議会では、本日議論になりました空家等対策計画策定の最終報告となります。来年度以降は、7月と11月にこの協議会が開催され、主なものとしては、倒壊等の危険のある特定空家等の判定を審議するという予定になっています。ご質問等ありましたらお願いします。よろしいでしょうか。それでは、本日の議題、報告は以上となります。次第4のその他ですが、事務局から何かありますか。

○都市政策課後藤主幹

次回、第4回茅ヶ崎市空家等対策推進協議会は3月27日（月）10時から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。今回は、分かりやすい資料と説明に努めさせていただきます。本日は申し訳ございませんでした。事務局からは以上となります。

○出石会長

それでは、第3回空家等対策推進協議会を終わりたいと思います。

午後2時45分閉会

議事録署名人

出石 稔

神戸 幸男
