

令和4年度第2回茅ヶ崎市空家等対策推進協議会 会議録

議題	<p>1 議題</p> <p>(1) 茅ヶ崎市空家等対策計画の素案について</p> <p style="text-align: center;">————— ここまで公開 —————</p> <p>(2) 特定空家等の判定及び進捗について</p>
日時	令和4年11月28日(月) 15:00～16:10
場所	茅ヶ崎市役所分庁舎5階 特別会議室
出席者氏名	<p>【委員】</p> <p>出石会長、佐藤(光)委員、三觜委員、伊藤委員、福永委員、峯崎委員、小宮山委員、佐藤(青)委員、中川委員、小澤委員</p> <p>【欠席委員】</p> <p>加藤副会長、眞壁委員、数田委員</p> <p>【事務局】</p> <p>〈都市部〉 後藤部長</p> <p>〈都市政策課〉 深瀬課長、高山主幹、押本主任、苗川主事</p> <p>〈環境保全課〉 添田課長、宇佐美主事</p> <p>〈建築指導課〉 鈴木課長、井澤主幹</p>
会議資料	<p>資料1 茅ヶ崎市空家等対策計画(素案)の案</p> <p>資料2 茅ヶ崎市空家等対策計画(概要版)(素案)の案</p> <p>資料3 特定空家等の進捗及び対応方針について</p> <p>資料4 特定空家等の判定について</p> <p>当日配布資料1 茅ヶ崎市空家等対策推進協議会委員名簿</p> <p>当日配布資料2 茅ヶ崎市空家等対策推進協議会要綱</p>
会議の公開・非公開	一部非公開
非公開の理由	個人情報を扱うため
傍聴者数	0人

15時00分開会

○事務局（深瀬都市政策課長）

皆様こんにちは。定刻となりましたので、ただいまから、令和4年度第2回、茅ヶ崎市空き家等対策推進協議会を開催いたします。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。進行を務めます、都市政策課長の深瀬と申します。よろしくお願いいたします。

本日は、感染防止対策を取りながら、開催いたします。既にご協力をいただいていると思いますが、改めて次の4点について、ご理解、ご協力をお願いいたします。まず一つ目、会議室への入場、入退場時には、アルコール消毒液による消毒をお願いいたします。二つ目、会議中はマスクの着用をお願いいたします。三つ目、会議中は、室内の換気のための窓を開けております。四つ目、体調が優れない場合は、事務局へ速やかにお知らせください。

本日の協議会は、議題（2）につきましては個人情報を審議することとなるため、非公開とさせていただきますが、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。

初めに、令和4年11月1日より、本協議会委員の新たな任期となり、本来ですと、直接委嘱させていただきますところですが、新型コロナウイルス感染防止拡大の観点から、事前に送付させていただきました。本来であれば、委員の皆様より一言ご挨拶いただくところですが、事務局より組織名とお名前をご紹介しますので、ご起立していただければと思います。

茅ヶ崎市長の佐藤委員でございます。茅ヶ崎市まちぢから協議会連絡会より、三觜委員でございます。公募の市民より、伊藤委員でございます。同じく公募の市民より、福永委員でございます。神奈川県弁護士会より、今回初めて委員を担っていただきます、峯崎委員でございます。神奈川県司法書士会より、小宮山委員でございます。神奈川県宅地建物取引協会より、今回初めて委員を担っていただきます、佐藤委員でございます。全日本不動産協会より、中川委員でございます。神奈川県土地家屋調査士会より、小澤委員でございます。関東学院大学法学部長の出石委員でございます。

また本日、欠席のご連絡をいただいております、民生委員児童委員協議会より、真壁委員。神奈川県建築士事務所協会より、数田委員。学識経験者の加藤委員でございます。

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しております職員その他、本日出席しております職員をご紹介します。

都市部長の後藤です。都市政策課長の深瀬でございます。環境保全課長の添田でございます。建築指導課長の鈴木でございます。環境保全課主事の宇佐美でございます。建築指導課主幹の井澤でございます。事務局を務めます、都市政策課主幹の高山でございます。

主任の押本でございます。主事の苗川でございます。

本日の協議会開催に当たりましては3名の委員よりご欠席の連絡をいただいております。委員13名のところ、現在10名の出席をいただいております。したがって、茅ヶ崎市空き家等対策推進協議会要綱第5条第2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、事前にお送りしております資料を確認させていただきます。

- ・本日の次第
- ・資料1 茅ヶ崎市空き家等対策計画（素案）の案
- ・資料2 茅ヶ崎市空き家等対策計画（概要版）（素案）の案

次に、机の上に置いております当日配布資料について確認させていただきます。

- ・資料3 特定空き家等の進捗及び対応方針について
- ・資料4 特定空き家等の判定について
- ・本協議会の委員名簿
- ・茅ヶ崎市空き家等対策推進協議会要綱

資料の不足はございませんでしょうか。ありがとうございます。なお、資料3と資料4につきましても、個人情報に記載されていることから、会議終了後は、机の上に置いてお帰りください。回収させていただきます。

また、皆様へ一点お願いがございます。本日も各委員にマイクを設置しております。ご発言の際はマイクにありますボタンを押して、赤くランプが点灯し、オンになったことを確認した上で、ご発言をお願いいたします。また、ご発言後は速やかにボタンを押してオフにさせていただきますようお願いいたします。どなたかのマイクがオンになりますと、他の方のマイクが使えず発言できないようになりますのでご協力をお願いいたします。

それでは、議題に入らせていただく前に、改選にあたって、会長副会長の選出を行います。茅ヶ崎市空き家等対策推進協議会要綱第5条第1項の規定により、会議の進行は会長が議長となるとありますが、私が代理で進行させていただきますので、よろしくお願いたします。会長及び副会長の選出につきましては、茅ヶ崎市空き家等対策推進協議会要綱第4条第1項の規定により、委員の互選により定めると規定されております。会長及び副会長の選出につきまして、委員の皆様、いかがでしょうか。

○三觜委員

出石委員はいかがでしょうか。

○事務局（深瀬都市政策課長）

ありがとうございます。三觜委員より、会長を出石委員にとのことですが、皆様いかがでしょうか。それでは、会長に出石委員を選任することに、ご異議のない方は挙手をお願いいたします。

【委員挙手】

それでは全会一致にて、会長に出石委員を選任します。続いて、副会長の選出ですが、出石会長よりご推薦はありますでしょうか。

○出石会長

前回に続き、会長を仰せつかりました。よろしくお願ひいたします。本日欠席ではありませんが、前回も副会長をお願いしておりました加藤委員に、引き受けていただけるようでしたらお願いしたいと思います、いかがでしょうか。

○事務局（深瀬都市政策課長）

ありがとうございます。出石会長より、副会長に加藤委員をご推薦いただきました。副会長に加藤委員を選任することに異議のない方は挙手をお願いいたします。

【委員挙手】

全会一致にて副会長に加藤委員を選任します。皆様ありがとうございます。

会長が選任されましたので、茅ヶ崎市空家等対策推進協議会要綱第5条第1項の規定によりまして、これより本協議会の議長は出石会長をお願いいたします。それでは出石会長、進行をお願いいたします。

○出石会長

改めまして、会長を継続と仰せつかりましたので、微力ですが、会長、つまり議長を務めさせていただきますのでよろしくお願ひいたします。

本日の案件については、次第にあります通り、議題2件です。空家等対策計画の素案、特定空家等の判定や進捗についてとなります。

まず1件目、空家等対策計画の素案について、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局（都市政策課押本主任）

それでは、資料1をご覧ください。

8月の協議会を開催した際にご報告をさせていただきました、本計画の骨子案に基づき作成した素案の案について、これよりご説明させていただきます。

資料全体の構成といたしましては、下線を引いている箇所は、現行計画から変更した部分となっております。また、変更している図につきましては、新のマークをつけております。

それでは表紙裏の目次をご覧ください。本計画の構成として、空家等対策の推進に関する特別措置法第6条第2項に定められている事項に基づき、表記の順番や表現方法を特措法に合わせる形で変更をしております。

なお、1ページから18ページにつきましては、以前お示した骨子案に合わせて作成しているため、ここでの説明は割愛させていただきます。

それでは19ページをご覧ください。具体的な施策について、「1 空家等の調査に関する事項」です。現行計画では、日常の苦情対応等を含めた空家等の把握について記載をしておりますが、特措法第6条第2項での空家等の調査に関する事項とは、実態調査を指しているとの解釈できることにより、こちらの案では、本市で行っている実態調査の各項目について記載することと変更をしております。

次のページをご覧ください。「2 空家等の発生予防に関する事項」は、具体的な施策については、来年度改定予定の茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランにて定め、実施していくことといたしますが、空家等に関する事項ではあるため、項目としては本計画にも残し、記載をしております。

なお、こちらの項目は、特措法第6条第2項に明記されていない事項ですが、総務省及び国交省で示している基本的な指針の中で、空家等対策を講ずる上では、関係法令に基づき、必要な措置を講ずるだけでなく、空家等のそもそもの発生もしくは増加を抑制することも重要だと記載があり、本市では、住まいの終活セミナー等を開催し、空家等の発生予防施策に取り組んでいる実績もあることより、本計画の具体的な施策としても位置付けをしております。

「3 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項」及び「4 空家等及び除却した空家等に係る跡地の利活用の促進に関する事項」につきましては、各施策について時点修正を行っております。

それでは次のページ「5 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項」をご覧ください。図表26にて図を変更させていただいておりますが、内容の変更はしていません。

次のページをご覧ください。図表27の茅ヶ崎市特定空家等判定基準につきましては、現在は別冊子として発行しているところですが、本計画に記載することとし、併せて、昨年6月の国交省のガイドライン改正により、将来危険な状態になると予見される状態も、特定空家等に判定する基準として、追加することとされたことに合わせて変更を行っております。

また、大きな変更点として、現行計画では、一次判定と二次判定で判定基準を分けておりませんでした。今回の完成を機に、庁内関係課協議での一次判定の判定基準、茅ヶ崎市特定空家等判定委員会での二次判定の判定基準と分けて作成をしております。なお、こちらの茅ヶ崎市空家等対策推進協議会には、一次判定及び二次判定の結果をお示しし、ご意見いただきたく考えております。

22ページから25ページまでが一次判定の判定基準の案です。こちらは、ガイドラインを参考に改正しており、調査項目への該当について、それぞれ○△×を付け、立入調査の結果等を特記事項に記載することを想定しております。

次に26ページをご覧ください。こちらは一次判定を受け、判定委員会に諮るための二次判定の判定基準の案です。現行計画では、二次判定での地域の特性や実情について判断する項目を判定基準表に明記しておりませんでした。こちらの案では、用途地域を初め、記載

項目及び敷地と建物の距離を明記することで、円滑に二次判定をしていただくことを目指しております。

それでは次に27ページをご覧ください。「6 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項」及び「7 空家等に関する対策の実施体制に関する事項」につきましては、時点修正を行っております。

最後に、最後に28ページをご覧ください。「8 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項」につきましては、現行の計画では、計画の見直しについて記載をしておりますが、基本的な指針を参考に、本計画に記載の事項については、所有者のみならず、広く市民への周知を目指すこと。また、特措法のみならず、関係課所管の法律においても、空き家等について必要な措置が講じられる場合も考えられるため、庁内関係課での連携体制をより整備することを記載しております。

資料2につきましては、こちらの概要版となっておりますので、後程ご確認いただければと思います。説明は以上です。

○出石会長

それではこの新しい空家等対策計画の素案の説明がありましたが、ご意見やご質問がありましたらお願いしたいと思います。

○伊藤委員

市民委員の伊藤でございます。資料1の1ページの下に円の図がございまして、ここに空き家、空家等と記載がありますが、明確なイメージが掴みにくいので教えていただいてもよろしいでしょうか。

○事務局（都市政策課高山主幹）

空き家につきましては、住宅土地統計調査などでも言葉が使われているのですが、空き家という中では、賃貸用や売却用の住宅、まだ入居がされていないようなものや、二次的な住宅いわゆる別荘のようなものの扱いも空き家として扱われている状態です。

また、一方空家等になりますと、空家等対策の推進に関する特別法に基づく言葉でして、空き家という状態が、例えば1年間続くような例示もされておりますが、空き家が常態であることで、建物、またこれらに付随する工作物、そういったものも含まれて、空家等というふうに分類されております。

○伊藤委員

ありがとうございます。それでは、空家等で、建物またはこれに付随する工作物ということは、建物自体がなくて、門扉だけがあるものについても、この空家等に入るといってすね。

○事務局（都市政策課高山主幹）

空家等は、建物があるからこそ、その附属物と考えております。門扉などの付属物だけというものでは、空家等には分類されません。

○伊藤委員

わかりましたありがとうございます。

○出石会長

簡単に言うと、空家等や特定空家等は、空家対策特別措置法で使われている表現です。それより広い一般的な概念で空き家を使っています。

元々は空き家だったのですが、特別措置法ができたときに、このような表現になりました。後程出てくるような、第14条に関する措置である命令などまで進むので、対象を明確にするために、言葉を明確にしているということですね。

特に他はよろしいでしょうか。

私からも一言申し上げておきますと、こちらの計画は、特措法に基づいた計画なんだけれども、市独自のものも含んで計画化されているということですね。

それから、先だって事務局とも話したのですが、計画と言いますと、普通、5年計画や、総合計画のような10年という、期間を定めていくものなのですが、この計画は、どちらかというと、計画という言葉が法律上ついているものです。ですが、実際には指針とか方針という類の性質のものですね。この計画も計画期間はありますよね。

○事務局（都市政策課高山主幹）

10年の予定でございます。

○出石会長

計画期間はあるけれども、内容は、どのように、何を、いつまでに、どう達成するというような、いわゆる計画的なものとは異なりますね。

今回の改定により、特定空家等の判定までこの計画の本体に含めましたから、この次の議題にも繋がりますが、かなり状況の悪い空き家が特定空家等になることについても、含まれたということで、ご承知おきをいただきたく思います。

本協議会としては、質問のみで意見なしということでもよろしいですね。それでは、議題（1）については以上とさせていただきます。

○出石会長

それでは、議題はすべて終わりましたが、事務局から何かありますでしょうか。

○事務局（都市政策課高山主幹）

皆様のご審議ありがとうございました。

本日、議題（１）にてご審議いただきました、茅ヶ崎市空家等対策計画につきまして、本日いただいたご意見を反映し、素案を作成し、来年1月下旬から3月上旬のパブリックコメントを予定しております。その後、改定版を策定し、皆様のお手元に郵送でご報告させていただきたいと考えております。

また、来年度の協議会の開催日につきましては、今年度は今回で終了となりますため、日時等が決定次第、事務局よりご連絡差し上げます。

それでは冒頭ご説明いたしましたが、本日資料として配布いたしました資料3、資料4につきましては、机の上に置き、お帰りいただきますようお願いいたします。

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、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。

～了～

16時10分閉会