

令和5年度第1回茅ヶ崎市空家等対策推進協議会 会議録

議題	1 議題 (1) 特定空家等の進捗について —————ここまで非公開 ————— 2 報告 (1) 茅ヶ崎市空家等対策計画の改定について (2) 今後のスケジュールについて
日時	令和5年7月3日（月） 14:00～14:54
場所	茅ヶ崎市役所本庁舎4階 会議室2、3
出席者氏名	【委員】 出石会長、加藤副会長、佐藤（青）委員、瀬川委員、伊藤委員、福永委員、小宮山委員、小澤委員、中川委員、三觜委員、峯崎委員 【欠席委員】 佐藤委員、木下委員 【事務局】 〈都市政策課〉後藤部長、深瀬課長、高山主幹、押本副主査、重田主事
会議資料	資料1 特定空家等の進捗及び対応方針について 資料2 特定空家等台帳 資料3 茅ヶ崎市空家等対策計画 資料4 茅ヶ崎市空家等対策計画—概要版— 資料5 令和5年度空家等関係会議スケジュール 参考資料 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律 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
会議の公開・非公開	一部非公開
非公開の理由	個人情報扱うため
傍聴者数	0人

14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5年度第1回茅ヶ崎市空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、お忙しいなか、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。

本日の協議会は、議題（1）につきましては、個人情報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。

それでは、本日欠席のご連絡をいただいております委員のご紹介をいたします。佐藤委員と木下委員でございます。

本日の協議会開催に当たりましては、2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11名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。

本日は、今年度初めての委員会開催です。人事異動等に伴い、新たに委員となられた方がいらっしゃるため、事務局より組織名とお名前をご紹介します。神奈川県建築士事務所協会より瀬川（せがわ）委員でございます。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木下（きのした）委員でございます。

次に、事務局を担当しております職員を、順番に紹介させていただきます。都市部長の後藤でございます。改めまして私、都市政策課長の深瀬でございます。都市政策課 主幹の高山と、副主査の押本、主事の重田でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、資料を確認させていただきます。

ご持参いただいている

資料3 茅ヶ崎市空家等対策計画、

資料4 茅ヶ崎市空家対策計画（概要版）

お送りしております

資料5 令和5年度空家等関係会議スケジュール

参考資料、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

次に、机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1 特定空家等の進捗及び対応方針について、

資料2 特定空家等台帳・本協議会の委員名簿

資料の不足はございませんでしょうか。なお「資料1」「資料2」につきましては、個人情報情報が記載されていることから、会議終了後は机上に置いてお帰りください。回収させていただきます。

ここで、議題に入る前に、皆様へ1点お願いがございます。本日は、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うえで、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、これより本日の議題に入ります。議題1件及び報告2件と、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、出石会長、進行をお願いいたします。

○出石会長

効率的な進行をしていきたいと思っておりますので、ご協力をお願いいたします。それでは、議題（1）について、事務局から説明をお願いします。

-----議題（1）は非公開-----

○出石会長

続いて報告事項が2点あります。報告事項の（1）、茅ヶ崎市空家等対策計画の改定について事務局から説明をお願いいたします。

○事務局（高山主幹）

それでは、報告1「茅ヶ崎市空家等対策計画の改定について」ご説明いたします。資料4の計画の概要版をご覧ください。

昨年度、本委員会にてご報告しておりました本計画につきまして、本年4月に改定いたしました。昨年度までの旧計画から変更した内容を中心にご説明いたします。

表面、第1章（3）の「計画期間」では、5年を目途に必要な応じた見直しとし、10年の計画期間としております。

資料開きまして左側、第2章「1. 現状」としましては、本市の空き家率は「8.5%」となっております。

「2. 課題」では、（1）現状からの課題として、新たに、②「所有する建物への関心の希薄化」、（2）取組からの課題では、②の「周辺に被害を及ぼす空き家の対応」、③「利活用促進」を挙げております。

これを受け、第3章「空家等対策の基本的な方針」では、（3）特定空家等に対する措置の強化を新たにあげております。所有者の高齢化や、相続人多数など、対応が困難な空き家が発生しており、今後、問題が深刻化する恐れがあります。周辺に重大な被害等、切迫性の高い、またはその恐れがある空き家については、特定空家等に判定し、法に基づく措置をすみやかに講じることとします。

見開き右側、第4章「具体的な施策について」のうち、3「所有者等による空き家の適正管理」につきまして、⑤の専門家団体等との連携では、様々な事情から解決できない空き家

の所有者向けに専門団体や金融機関等による相談会の開催を検討しております。

⑦の旧耐震設計基準の建物への支援では、耐震改修支援が、「空き家」についても耐震診断と解体の費用が補助対象となりました。

4の「空き家や除却後の跡地の利活用」につきましては、⑥の民間企業との連携について、民間企業の「アットホーム」と「ホームズ」が国の委託を受け、「空き家バンク」を運営しており、こちらを利用し、空き家の利活用が進むことを検討してまいります。

5の「特定空き家等に対する措置や対処」につきましては、国の「特定空き家等に対する措置」に関するガイドラインが改正されたことを受け、資料3の計画本冊22ページからとなりますが、特定空き家等判定基準の一次判定と二次判定の内容を変更しております。今後はこちらの判定基準を用いて判定を行います。よろしくお願いいたします。

裏面に行きまして、6「住民等からの相談対応」では、②空き家の発生予防・適正管理・利活用に関する情報提供を新たに上げております。

計画のご説明は以上となりますが、参考資料をご覧ください。この6月に空き家の特措法が改正されております。項目2の「管理の確保」の①の中で、特定空き等の前段として、「管理不全空き」というカテゴリが規定されました。特定空き等になる前の段階で指導し、勧告までいくと固定資産税の特例がはずれるといった内容です。ガイドライン等も改正されると考えており、詳細が判明次第、対応について検討していきたいと思っております。

説明は以上です。

○出石会長

新しい空き等対策計画の改定とそれからあわせて特措法の改正についての説明がありました。ご質問等がありましたらお願いしたいと思っております。

○三觜委員

二つありましてですね、いわゆる空き家全体に先ほど自治会の会長とかその辺あたりがどうなっているのかというか、例えば特定空き等に認定されたとしても、その管轄自治会の自治会長に情報が入ってないですね。

外部からの意見で聞いて、そうなのかみたいなのが、私が調べたところでは、ほとんどなので、その辺の情報共有をもう少しできれば個人情報の問題もあるのでしょうか、きっちりやっていただきたいところが、希望です。

ここが特定空き家になって、もっと森の中にあるようなところが、その対象になってないとかということが各所で出ているようなので、その辺の交通整理がちょうど見直しの時期でしたら含めて、必要なかなというふうに思っております。

それともう一つですね、その特定空き等だとか当然そのひどい状況になる前に、このマッチング制度をあるのでしょうか、どうもこのマッチング制度があんまりPRされていないような感覚で、今の時期になって、そういう自治会の関係者とか等々はほとんど知らないという、そういう場合どうしたらいいのだというような声が結構上がってしまして、その辺の情報の周知だとかPRだとか、もう少し活動をした方がいいのかなというのと、

問題になっているのはやっぱり建物のそういう利用の時に、いわゆる建物の耐震の問題で、ほとんど現実的には、古い建物が空き家になっていても、なかなか使いづらいとか使えないという現実をどのように乗り越えていくのか、非常に気になります。空き家が増えていますので、今後も気になるところでありますのでよろしくお願いします。

○出石会長

特定空家等についての近隣や自治会への周知の検討、マッチング制度の広い周知の件ですね。それから、老朽空き家の対応についての考えがあればお願いします。

○事務局（高山主幹）

まず自治会様との空き家の情報の共有につきましては、今回の新たな計画の中でも、空き家の取り組みの見える化というのを進めていきたいと考えております。個人情報の絡みがある中でも、自治会様と一緒に取り組みなども考えていきたいと思っております。

見える化ということで、こちらの活動の内容をなるべく発信していきたいと考えておりまして、今回広報の中でも、3ヶ月に1回ほどですね、空き家の対策についてコラムを載せることを進めております。

また、マッチング制度につきましてはご指摘の通り、アンケート調査を進めた中では、周知が進んでなかったということがわかっております。なるべくそういった広報も使いながら、マッチング制度のご紹介なども進めていきたいと考えております。

3点目、耐震の関係なのですが耐震補強の補助金につきまして、耐震診断と、また、耐震性がなかった場合には除却などに補助金のメニューが使えることを、この4月から新たな取り組みとして進めております。

またですね、空き家のバンクについて国が進めておりますが、そういったところにも参画することを考えているところでございます。以上です。

○峯崎委員

先ほど少し説明があったのですが跡地の利活用の促進で民間企業との連携という話が出てきていましたけれども、他の自治体なんかでもかなり今積極的に検討しているところがあるという印象ではあるんですが、茅ヶ崎市の何か今具体的に検討しているものがあれば、ちょっと教えていただきたいなと思います。

○事務局（高山主幹）

民間企業の連携につきまして、まず空き家を除却した後の利活用等につきましては、まだまだ取り組みが必要なところではございますが、解体につきましては、昨年度からですね、国の事業として進めております(株)クラッソーネのソフトを使った、解体金額が出てくるAIなども活用を進めているところでございまして、まずはその空き家に関するきっかけづくり、そういったところで民間企業と協定の締結を進めているところでございます。

また今後につきましては、空き家の関係団体様、金融機関様との協力をいただきながら、空き家の相談会ですとか、そういうところを考えていきたいと考えております。以上です。

○出石会長

その他いかがでしょうか。特によろしいですか。それでは、ただいまの報告は以上としたいと思います。続いて、報告事項の（２）今後のスケジュールについて、事務局から説明をお願いします。

○事務局（高山主幹）

はい。それでは報告２、令和５年度空き家等関係会議スケジュールについてご報告いたします。資料５をご覧ください。

本協議会でいただきましたご意見を踏まえまして、７月中旬から末にかけて、第２回判定委員会の中では、今後の対応について決定する予定でございます。

今年度の２回目の会議につきましては、１０月以降に開催する予定です。この際、新たに特定空き家等の判定に関する案件がございましたら、一番右側のスケジュールに記載しております。立ち入り調査なども、１０月ごろに実施と実施の予定となっております。スケジュールのご説明は以上です。

○出石会長

いかがでしょうか。特によろしいですか。それでは、ただいまの報告は以上としたいと思います。その他事務局から何かありますでしょうか。

○事務局（高山主幹）

皆様ご審議ありがとうございました。冒頭ご説明させていただきましたが、本日資料といたしまして配付いたしました資料１、資料２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。

また次回の協議会の開催につきましては、日時等が決定次第、事務局よりご連絡差し上げます。事務局からは以上でございます。

○出石会長

以上をもちまして協議会を終わりたいと思います。どうも皆さんお疲れ様でした。

～了～

１４時５４分閉会