

## 令和5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  (1) 特定空家等の進捗について</p> <p style="text-align: center;">—————ここまで非公開—————</p> <p>2 報告  (1) 今後のスケジュールについて  (2) その他</p>
日時	令和5年10月31日(火) 15:00～15:51
場所	茅ヶ崎市役所本庁舎4階 会議室2
出席者氏名	<p><b>【委員】</b>  出石会長、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、佐藤委員、木下委員</p> <p><b>【欠席委員】</b>  加藤副会長、峯崎委員</p> <p><b>【事務局】</b>  〈都市政策課〉後藤部長、深瀬課長、高山主幹、重田主事</p>
会議資料	<p>資料1 特定空家等の進捗及び対応方針について</p> <p>資料2 令和5年度空家等関係会議スケジュールについて</p> <p>資料3 空き家バンク事業創設について</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

15:00開会

○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2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。

本日の協議協議会開催に当たりましては、加藤委員、峯崎委員、お二人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、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25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、資料を確認させていただきます。

まず、お送りしております

資料2 令和5年度の空家等関係会議スケジュールについて

資料3 空家バンク事業創設について

次に、机の上に置いてあ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

資料の不足はございませんでしょうか。なお「資料1」につきましては、個人情報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。

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

皆さんこんにちは。ここから会長の方で進行させていただきます。

議題（1）、特定空家等の進捗について議題といたします。それでは事務局から説明をお願いいたします。

-----議題（1）は非公開-----

○出石会長

続きまして、報告の（１）今後のスケジュールについて議題とします。  
事務局から説明お願いいたします。

○事務局（高山主幹）

ご説明いたします。資料２の令和５年度空き家等関係会議スケジュールにつきまして、ご案内させていただきます。

本日、空き家等対策推進協議会を１０月３１日に開催させていただいております、こちらでいただきましたご意見を踏まえまして、判定委員会にて、１１月上旬から中旬にかけて、内容を決定させていただきたいと考えております。

○三觜委員

概略でいいのですが、この判定委員会っていうのはどういうメンバーでやられているのですか。

○事務局（高山主幹）

両副市長を委員長、副委員長としまして部長級の中で会議をさせていただいております。

○出石会長

それではその次（２）のその他について事務局から説明をお願いします。

○事務局（重田主事）

それでは、報告（２）空き家バンク事業創設についてご説明します。

資料３、１ページ目をご覧ください。現在、茅ヶ崎市では「空き家活用等マッチング制度」を行っていますが、登録数は伸び悩んでいる状況のため、新たに空き家バンク事業を創設したいと考えています。

１の本市の空き家をとりまく現状としては、令和元年度の空き家実態調査によると空家数は１５７５戸（２．７％）となっており、県内では比較的少ないものの、令和４年度の市役所に寄せられる空き家の相談、情報提供数は７９件と前年の５４件から比較して２０件以上も増加しています。今後も人口減少に伴う住宅の余剰や高齢化による空家等の増加も予測されるため、改めて所有者と利活用者のニーズを的確に把握する必要があります。

続きまして、２の空き家バンク制度について説明いたします。空き家バンク制度とは地方公共団体が空き家の利活用を進めるため、住民から空き家の登録を募り、空き家の利用を希望する人に物件情報を提供する制度です。増加する空き家対策のため、空き家バンクを設置

する自治体が増加し、すでに全国の7割の自治体が空き家バンクを設置済みです。

県内では、相模原市、横須賀市、平塚市など23市町村が参画済です。

なお、空き家バンクは利用料などの費用は発生せず、参加自治体は、地域の魅力を全国に発信するツールとして空き家のほか、移住、子育て、ふるさと納税ページのリンクを貼るなど、事業周知にも利用されております。

2ページ目空き家バンク制度の図をご覧ください。空き家バンク制度では全国版空き家バンク HP から空き家の募集を募り、自治体は空き家所有者と利用希望者に周知等を行っていきます。

空き家所有者と利用希望者の契約に関しましては、協力事業者に契約等交渉を行っていただく予定です。

3の空き家バンク制度創立の効果としましては、不動産流通サイトとは異なる需要層へアプローチが可能なほか、空き家の流通が促進し、地域の空き家問題の解決が期待されます。移住の促進だけでなく、空き室、空き店舗としての活用を想定した空き家の有効活用も考えられます。

4の空き家バンクの予想される課題としましては、空き家バンクへの登録数が少ないことがあげられます。そのため、今年度に空き家所有者にアンケート調査を実施し、売却等に関心のある方には、こちらから空き家バンクへの登録についてパンフレットの配布や広報、SNSなどへの掲載等を行うなどして周知を進めていきます。

3ページ目をご覧ください。5の空き家バンクを実現するためには、関係団体との連携が必要になります。空き家バンクの登録数を伸ばすためにも、空き家バンク実施事業者との連携による周知や、庁内デジタルサイネージを活用していきます。また、空き家所有者と利用希望者を結びつける物件の調査や契約に関しては、不動産関係団体との連携や、ご協力をいただくことで、本市をとりまく空き家問題の対策に繋がると考えております。

その他に、現在空き家バンクを運営するためにガイドラインに沿って制度や要綱案を作成し、関係課と調整を進めております。

今後の流れとしましては令和6年4月に施行を考えております。現在は要綱の作成を関係課と進めているほか、不動産関係団体との協議を今後も進めていきます。

最後に、空き家バンクの利用者を増やすために、空き家所有者向けの相談会や空き家のセミナー等の実施を検討し、周知を進めます。茅ヶ崎市版「空き家バンク」が完成次第、記者発表のほか、広報紙や市ホームページへの掲載及び庁内通知等にて広く周知し、活用の促進を図っていきます。

説明は以上になります。

#### ○出石会長

ただいまの空き家バンク事業創出についての説明につきまして、何かご質問やご意見がありましたらお願いいたします。

○三觜委員

空き家の状況というのは、私どもの地域でもますます増えていまして、当然何かしらの対応をしていかないと今後さらにとりいう状況にはなっていると思うのですよ。

多分これは一般の不動産でアットホームとか出てきていますけれども、仲介物件を扱っている情報会社とどこがまず違うのかっていうのと、それから空き家っていうのはね、要するに利用価値がない。要するに貸せないとか売れないとか、何ら原因があって、空き家になっていると思うのですよ。ただ通常店舗とか住宅にしても、貸せるのだったら今日不動産の関係の方も大勢出て来てられていますけれども、当然商売になるわけだから、その人たちにお願いすれば仲介手数料を取って、一般の流通は現状十分にできている。そこから外れているのがこの空き家だと思うんでね。その辺の何か対策だとか、このバンクを使うと10年も空き家になっているこの草ぼうぼうの空き家が活用できるのかできないのかっていう、この辺の問題物件の対応がどのくらいできるのかっていうのがちょっと。

まず空き家活用マッチング制度でね、なかなか料金の問題だとか、建物の耐震上の問題だとか、細かいこといろいろ規制をかけているようでは、うまくこれ活用できなかったところがあると思うのですね。この辺のいわゆるマッチングがうまくできなかった原因の分析だとかそういうのをどのくらいされて、きちとした上でこういうバンクの方に移行していくのか。マッチング制度もマッチング制度でやっていくのか、その辺何かお聞かせいただければ。

これ、結構大変だなと思うのですよ。中間業者の間に入るにしても、通常右から左にいったって、手数料3%とかね、取る商売と、そこまで行くのに、何を片付けなきゃいけないかっていう難しい問題が山ほどあるというものが出てきたけど、実際に動いてくれるやり手がいるかなというちょっと心配が非常にあるので、これがどんどん進むような形のものだったらもう本当に空き家対策上我々は、地域として困っていますので、ぜひやっていただきたいのだけど、何となくその辺大丈夫なのかなという気がしますので、ちょっとご説明いただければ。

○出石会長

これまでやってきたマッチングが最後の方に書いてありますけれども、なかなかうまくいってなかった経緯と、それから今ありました通りこの新しく検討する空き家バンクの趣旨あたりも説明を、事務局に求めます。委員の方々でもしこのあたりにご発言できればまたお願いしたいと思います。

○事務局（高山主幹）

まず、空き家マッチング制度につきまして、今までの検証なのですけれども、ご相談内容としましては、平成29年から実施しまして、件数としては2件の実績となっております。

す。

こちらに関しましては地域のフードバンクの拠点であったり、あとはサロンですかね子育て世代の方々の集まる場所といったようなことで使われている状況となっております。

また、所有者さんとしましては、そちらの地域の内容として、活性化されればということで、貸して下さっていた状況となっております。

ただ、窓口に来る空き家の利活用の相談等関しましては、まずは物件としては、耐震性がない物件がほとんどでしたというところがございます。

また、利活用したいといった内容では、地域のためになるような取り組みをNPO法人さんですとかそういった方々にお任せするような内容で、限定しておりましたが、そうではないもの、どちらかというと商業用のもので使いたいとか、あとは介護の拠点に使いたいとか、そういったところでどうしても我々が考えていた内容とはちょっとそぐわない用途として使っていきたいというものがございました。

そういうことも踏まえまして、今回の空き家バンクに関しましては、いわば私たちは掲示板でしかないといったところで、売買や貸し借りに関しましては、民民の中でやっていただくようなところで流れていきますため、耐震性といったところも特にそこに特化するものはではなく、あと用途に関しましても、地域的な制限がございますが、そういった中で、両者が納得の中で、契約をしていただければと思い、バンクの方を考えております。

#### ○小澤委員

ホームページ、各物件について作成するのは自治体の方で作成されるということだと思うのですが、どのぐらいの情報載せるのですか。

#### ○事務局（高山主幹）

今まだ要綱を検討している中ではどこまでを見せていくかっていうのは検討しているのですけれども、大体の市町村でいいますと写真の他に、建物の面積ですとか敷地の面積ですとか、用途地域ですとか、限られた限定的な条件ですとかそういったところを載せている状況でございます。

#### ○小澤委員

追加でよろしいでしょうか。

先ほど三觜委員からあったと思うのですが、事故物件と言ったら変ですけれどもそういった物件が多いのではないかとという中で、ここは例えば接道取れていませんよとか、そういった話は載せていくのでしょうか。

#### ○事務局（高山主幹）

今、掲示板として利用していくという考えの中でまずはそこに挙げられていく物件につ

きましては、不動産団体のご協力を得ながら、その建物は、我々が間に入るのにふさわしいものなのか、そういったものを判断しながら掲載を考えていくこととしております。

契約に関しましては、法令に基づいて説明の必要があるものに関しましてはそういった説明ももちろん添えていくつもりでございます。

また、先ほどのご質問いただいていたように、そうすると不動産屋さんのホームページとあまり変わらないじゃないかというところもございますが、今回、空き家の所有者さんたちの方々にアンケートを送付しておりまして、そのうち、400通の返答があった中で、40件の方々が、この売買に関心があるというお答えをいただいております。その中で、今はまだ荷物を置いている状態だから、今すぐではないけれども、今後そういうことも考えていきたいというお答えとともに、直接的に不動産屋さん一件に行くのではなく、まずは行政に相談してみたいというようなお答えがあったことから、このバンクの意味合いもあるのかなと考えております。

#### ○伊藤委員

この空き家バンクに登録されている内容なのですが、賃貸物件が多いのかそれとも売買物件が多いのですかね。空き家バンクに登録するに従って何かそのメリットっていうんすかね。持ち主の方のどんなメリットがあるかちょっとお聞きしたい。

#### ○出石会長

茅ヶ崎での導入はこれからなのでこれまで導入しているところの状況ということでよろしいですね。

#### ○事務局（高山主幹）

調査している中では、売買の物件の方が多いう状況となっております。また、こちらのメリットなのですが、行政が入る中ではお客様の安心感をえられているというのが一つ。また、なかなか難しい物件っていうのですかね、ちょっと外れたところにある物件などに関しては、安い価格になってしまうことではありますが、このホームページ自体は全国版となっております、全国の方々が、このホームページのサイトを見られる、特に空き家が茅ヶ崎市にないかなというようなことが、いろんな方々が見られる状況になりますので、そういったところで、お客様に選ばれるチャンスがあるかなと考えております。

#### ○出石会長

それでは、この件はこれから要綱等を策定して、来年4月から、運用といたしましうか、スタートさせるということでした。空き家は、特定空家にして管理をするということと、一方で利活用することが大切なので、この制度が今までの制度の十分ではなかった部分をしっかり補って、少しでも流通されることがよろしいかと思ます。この協議会とし

でも、また報告をいただきながら、見守っていきたいというふうに思います。

それではですね報告事項も終わりました。

では議題は終わりましたがその他事務局から何かございますでしょうか。

○事務局（高山主幹）

皆様、ご審議ありがとうございました。

冒頭ご説明いたしました本日資料として配付しております資料1つきましては、机の上に置いて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、日程等決まり次第、事務局よりご連絡差し上げ申し上げます。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以上で終了といたします。委員の皆さんにはありがとうございました。以上で終わりたいと思います。

15：51閉会