

第2回大磯町空家等対策協議会 会議録

日時 : 令和3年3月22日(月) 午後1時30分～午後3時30分

場所 : 大磯町保健センター2階 研修室

出席者 : 10名 [出石 会長、高木 副会長、松下 委員、吉川 委員、岡本 委員、曾田 委員、清田 委員、杉崎 委員、南川 委員、中崎委員 代理 (芝原まちづくり参与)]

事務局 : 都市建設部 都市計画課

傍聴者 : 1名

1. 開会

2. あいさつ

事務局 (まちづくり担当課長) より

3. 議題

(1) 大磯町空家等対策計画 (素案) について

事務局から第1章から第3章まで説明

【会 長】

13 ページの図 15 について、一般的に横の図は左から右に流れるが何か意味はあるか。

【事務局】

特に意味は無いので逆にする。

【会 長】

13 ページ 2-2 のまちづくり基本計画の根拠は何か。

【事務局】

まちづくり基本計画は、いわゆる都市マスタープランに位置づけられる。

大磯町まちづくり条例に自治の取り組みなどの要素が含まれている。その条例の中に位置づくまちづくり基本計画であり、条例の部分と都市計画法の法定の部分と合わさった様な計画となっている。

【会 長】

14 ページの下の表、行動目標の③管理不全空き家所有者への個別通知、R01 実績 100%となっているが、管理不全の空き家の所有者が全て分かっているということか。

【事務局】

相談を受けた中で、行政として介入した方が良いと判断した物件については、登記簿情報などを使って所有者を調べており、今のところ所有者不明の物件はないので、すべての方に手紙を出している。返事の来ない方はいるが、町としての対応はすべて行っている。

【会 長】

所有者不明土地の法律も出来ている。大磯町の場合には幸いそういった物件は無いが、他の自治体では所有者不明の空き家があるので、フローに則り行政代執行するなど、所有者が分からないと大変なことがある。今のところは毎年 100%という目標でいいかもしれないが、今後、検討や対応が必要になってくるかもしれない。

【副会長】

14 ページの表で成果目標の現在値が H30 実績となっているが、なぜ最新の数字ではないのか。

【事務局】

現在値は令和 2 年のデータに書き直す。実際には 292 件。

【委員 A】

私は今、特定空家の処理について困っている方から相談を受けている。現場の写真を見ると壁に大きな穴が開いたままで、雨などが直接入り込む状況になっていた。なんで放置していたかという点、結局お金がない。取り壊すにも解体費用が 200 万円くらい、残置物処理に 150 万円くらいかかる。また、相続したままの状態でも放置していた為、草木が生い茂り刈り取るのにもお金がかかる。結局お金の問題が根底にあるのではないかと思う。

特定空家になった物件やなる前の物件について、その物件を修繕や解体するときの解体費用などに対し、貸付制度や助成金制度というものが無いと実効性が上がらないのではないか。そういった制度を設ける考えはあるのか。

【事務局】

特定空家になるであろうという物件が何件かある。だが空き家の管理は所有者の責任なので、そこに税金を投入するというのは、まじめに管理している人から見ると納得のいくものではない。

空き家の苦情を受けた際には、町として指導するという立場ではなく、使わないのであれば売却を検討しないかなど、利活用を進める糸口で所有者に声をかけ

るようにしている。

今年度も20年近く放置され、床が抜け仏壇が倒れてしまっているような空き家があった。所有者は高齢者の方で片付けなどは難しく、何回も電話や手紙でやり取りをする中で、売却の提案をすることで、売買が成立した。こういった形で町としては対応していきたいと考えている。

しかし、全てこのように対応すると1～2名の担当職員では、対応していくことが難しい。今後の取り組みとして、22ページの図にある官民連携型空き家マネジメントで、町だけが空き家の所有者に注意喚起をするだけではなく、民間の力で解決できるような仕組みを打ち出した。

今後どうしても必要であれば、次の段階として助成などの金銭的な補助というのを考えるが、第一段階としては所有者自身で解決させるというのを第一に考えている。

【委員A】

売却のできる物件についてはそれでいいと思うが、買い手のつかないような物件を所有しており、金銭的に厳しい人はそのまま放置せざるをえない。最終的には行政代執行となり、代執行にかかった費用を徴収していくことになるか。

【事務局】

今までは空き家等対策指針という法定計画ではない形だった。これを法定計画にすることで国や県などの補助金や交付金などを活用できるようになる。

この計画を策定して空き家を対策する体制を整え、官民連携の仕組みを作っていく。その中で国や県の補助金や交付金を利用し、予算化することで解体費用の補助等についても検討する。しかし、条件を満たしていないと対応はできず、対応できる件数も限られている。

まずは官民連携の体制を整えて、様々な角度から相談に乗れるような体制づくりをしていくのが今回の計画の目的。

【会長】

14ページ2-4に記載のある、「あくまで空き家は、個人の財産であり、所有者本人の意向により適切に管理されるべきものです。将来人口推計などから空き家の発生は不可避であり、空き家ゼロを目指すのではなく、管理不全空き家の発生を可能な限り抑えることを目標とします。」の文は、非常に的確であり、私からも説明する。

空き家自体が悪いわけではなく、管理されていないことが原因で近隣への影響を与える、その管理不全の空き家をどうするかが問題。

管理不全空き家所有者の中には金銭的に厳しい方がいるという話もあったが、そういった物件が近隣へ被害を与えており、空き家対策を行っていかねばならない。

また空き家の活用という話で14ページの表、行動目標の空き家バンク登録活用

件数が5件ということに私は驚いている。町の規模からして、相当多い件数で非常に評価できる。

17 ページ 3-1-1 のフロー内で、特定空家になった後の不利益処分・命令の後の手続きについて、不利益処分の次に過料、その次に代執行という流れになっているが、法律の立て付けでは違い、枝分かれになっているはず。

不利益処分・命令に従わない場合、一方で過料、一方で行政代執行のはず。なので、このフローだと過料を取らない限り行政代執行が出来なくなる。そのようなことは無いはず。何か理由があるのか。

【事務局】

法律やガイドラインをもう一度確認し次の協議会時に回答する。

【会 長】

国のガイドラインがこうなっているということは、ガイドラインとしてはこの手順を踏むということだが、法律の中では違うので整理し、行政としてどう考えるのかを整理した方が良い。

事務局から第4章を説明

【会 長】

具体的に31・32ページのチェックリストを使って空き家をチェックして、どのようになったら特定空家になるのか

【事務局】

濃い墨掛けになっている箇所が4項目ある。

「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」

「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」

「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」

「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」

いずれかを総合的に判断し、当てはまるという事であれば特定空家になる。

チェック項目のすべてがチェックが付けばということではなく、町で総合的に判断して特定空家に指定する。

【会 長】

例えば31 ページ②(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒で「屋根が変形している」の現状にチェックが付いた場合でも、敷地が広くて隣には仮に崩落しても影響がないとした場合にはどうなるか。

【事務局】

そういった場合には、現状にチェック有り、近隣影響にチェック無し、予見にチェック有りという記入になるが、近隣に影響が無いということを考慮し、総合的

に判断してこのままでも構わないという事であれば、特定空家へは指定しないということになる。

【会 長】

まとめると、担当部署が現場に行き判定をし、特定空家等対策庁内連絡会で判断をして、空家等対策協議会で妥当性の確認をするということによいか。

【事務局】

はい。

30 ページのフローの中で、特定空家であろうという物件が出てきたとき、③特定空家等調査班が現地でチェックシートを元に調査し、特定空家として判断すべきかということをおある程度決めたいうえで、④特定空家等庁内連絡会で検討して、空家等対策協議会で諮った中で手続きを進めていくという形になる。

【会 長】

当協議会に諮った際に、町は特定空家として判断しているが、特定空家には当たらないのではないかなど、意見の相違があった場合にはどうなるのか。

【事務局】

④特定空家等対策庁内連絡会と⑤空家等対策協議会の間に双方向の矢印がある、④庁内連絡会で特定空家にするのかの見解を、⑤当協議会へ諮り意見をもらい、④庁内連絡会で意見をまとめて最終的に判断をすることになる。

【会 長】

今日は、計画の策定についてだが、実際に特定空家が出てきた場合や行政代執行となるとときには、専門の委員の先生方多くいるので、しっかりと意見していければと思う。

【委員B】

31 ページ②（ホ）門又は塀について、こういったブロック塀などの工作物が公道に出ているといった時の処置はどのようにしているのか。

【事務局】

基本的には所有者が管理者となり対応することとなる。町では、ブロック塀の撤去についての補助金というものがあり、活用実績はある。ブロック塀を撤去して生垣にしてもらったなどの事例もある。

(2) 今後のスケジュールについて

事務局より、資料2についての説明

(3) その他

特になし。

