

令和6年度第2回横須賀市空家等対策協議会議事録要旨

横須賀市 都市部 まちなみ景観課

◇ 開催日時 令和7年(2025年)1月31日(金) 10時00分～11時30分

◇ 場 所 横須賀市役所 本庁舎3号館3階 301会議室

◇ 議 事

- | | |
|--------------------------------|-----|
| (1) 横須賀市空家等対策協議会運営要領の改正について | 資料1 |
| (2) 特定空家等及び管理不全空家等の判断基準の運用について | 資料2 |
| (3) 空家等管理活用支援法人について | 資料3 |

◇ 出席者

委員9人

兼子朋也、増田正春、杉本岳人、高戸憲一、小泉厚、古谷雄一、平岩伸康、
佐々木重信、三浦勝明

事務局4人

まちなみ景観課長・遠藤盛久、主査・平山昇、主査・菊池留奈、
担当者・岡田隼弥

◇ 傍聴人 0人

◇ 議 事

事務局から、当協議会委員の半数以上の出席により会議が成立している旨、傍聴人はいない旨を報告した。

(凡例)

以下記録の質疑などにおいて、委員からの質問は「●」、意見などは「■」の記号を付し、説明や回答については「○」の記号を付している。

1. 横須賀市空家等対策協議会運営要領の改正について

(1) 事務局から別添「資料1」に基づき説明

令和6年度第1回会議にて発言があった意見に基づき「横須賀市空家等対策協議会運営要領」に「目的」を追加した改正案を事務局にて作成。

改正案について、各委員から意見等は出なかったため、「資料1」のとおり、横須賀市空家等対策協議会運営要領の改正を決定した。

2. 特定空家等及び管理不全空家等の判断基準の運用について

(1) 事務局から別添「資料2」に基づき説明

(2) 質疑・意見等

●質問（古谷委員）

「腐朽・破損あり」の空き家が5年前から減った理由は、除却によるものか。

減少の理由や、除却が理由である場合に誰が除却をしたのかは分かるのか。

○回答（事務局）

資料2の統計調査は、すべてのエリアを調査しているわけではなく、一部の調査区を決めて5年ごとに調査しており、前回調査を行ったところと同じ調査区とは限らないため、除却によって減ったとは読み取れないものと理解している。

●質問（小泉委員）

エリアの地域性も読み取れないのか。

○回答（事務局）

その通りである。

●質問（杉本委員）

調査地はどのように決められているのか。

○回答（事務局）

国で指定している。明細地図等の上で枠をくくったところに調査を行っていると言ったことがある。

●質問（高戸委員）

「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」が減って、「その他の住宅」が増えているが、割り振りを変えたことが原因なのか。

○回答（事務局）

調査自体の割り振りを変えたとは聞いていない。

5年前との違いはエリアの違いのため、原因は分からない。

●質問（兼子会長）

「二次的住宅」が減っていることについて、不動産事業者としてはどのように感じているか。

○回答（増田委員）

全体に聞いたわけではないため、一業者としての感覚にはなるが、古いところには入居者が少なく、新しいところには入居者が多いといった自然な感じかと思う。

●質問（兼子会長）

建築の方面から見ると、古い建物を壊して、新しい建物が建ってきている実感はあるか。

○回答（高戸委員）

全国的に見ると、新築着工は減っていると感じる。

●質問（兼子会長）

市に寄せられた通報について、判断表によって判断された物件は具体的に何が悪い状況が多いのか。

○回答（事務局）

「特定空家」に関しては、屋根が無かったり、外壁等が朽ちていたりするものが該当する。

また、空き家の近くに住宅が多くあったり、公道があったりと近隣の状況も踏まえた上で特定空家に該当している。

「管理不全空家」に関しては、特定空家まではいかないにしても、周辺への影響が大きいものや、部材が飛んでしまう可能性が高いものについて2件判定している。

「管理の行き届いていない空き家等」は、近隣に影響がない範囲で建物自体が朽ちているものが該当している。

■意見（兼子会長）

通報内容の内訳があると良い。樹木の問題が●件、害虫の問題が●件など。

原因やエリア別の内訳などがあると具体的なイメージが付きやすいと思う。

●質問（高戸委員）

再通報が80件もあったというのは、どういうことが原因なのか。

○回答（事務局）

樹木の繁茂の場合、所有者が剪定して通報者の満足がその時は得られたとしても、1年後に所有者が何もしていなければ、改めて通報が来る形になる。

●質問（増田委員）

この判定表による判断の実施は誰が実施しているのか。

○回答（事務局）

建設業などの専門的な方にやってもらっている訳ではなく、基本的には市職員が2名体制で実施している。

●質問（増田委員）

判断表で判定したからと言って、すぐに管理不全空家になるのか。

○回答（事務局）

前回の協議会で判断表の内容について承認いただいたので、仮に判断表に基づき管理不全空家と判定した場合、すぐに管理不全空家のカテゴリーに該当される。

それから助言や指導を経て、勧告まで行けば税の特例等が外れることもあるが、市としては助言や指導で所有者に対してアプローチし、是正を促しているところである。

●質問（杉本委員）

実際に勧告まで行った空き家はあるのか。

○回答（事務局）

特定空家であれば、勧告まで行った事例はある。

●質問（兼子会長）

樹木に覆われて建物の全容が見えないケースが5件ほどあるが、ドローン等で見ることはできないのか。

○回答（事務局）

樹木に関する通報は夏場に多く、建物自体が蔦で覆われてしまっている場合もある。

市職員は立入検査証を持っているので敷地に入ることはできるが、樹木の繁茂が激しいと物理的に入ることすらできず判断できない。

■意見（兼子会長）

空き家の所有者に対して、何かしらのアプローチをしているとのことだが、所有者へのアプローチ後に所有者からどのような反応・対応があったかが分かるとよい。

●質問（古谷委員）

判定の結果、特定空家・管理不全空家となった中で、所有者等の連絡先が分からない案件はあったのか。

○回答（事務局）

基本的には、実際に課税情報を取得すると、誰が所有者で、誰が代表相続人であるかは分かる。

ただ、その人が亡くなっており、かつ、子供がいない場合だと相続人がなかなか見つからず、通知が出せないケースも数件ある。

●質問（古谷委員）

このような空き家の所有者調査はすべて職員で行っているのか。

○回答（事務局）

その通りである。

●質問（小泉委員）

令和6年4月から10月までで特定空家が1件とあるが、累計ではいくつあるのか。

○回答（事務局）

令和6年4月以前には5件あり、累計で6件である。

●質問（兼子会長）

特定空家の所有者とは連絡はとれているのか。

○回答（事務局）

連絡は取れているが、金銭的に余裕が無かったりと是正までには時間がかかりそうである。

●質問（増田委員）

管理不全空家は全体でいくつあるのか。

○回答（事務局）

現時点で、2件である。

●質問（増田委員）

それは今年度の数値か。

○回答（事務局）

今年度の数値である。

過去の案件については、まだ判断表にかけていないため、過去のものはこれから順次判定していく予定である。

●質問（増田委員）

管理不全空家は、これから特定空家に移行していく可能性があるのか。

○回答（事務局）

その通りである。

再通報の案件はまだ判断表にかけていないため、特定空家や管理不全空家はさらに増えてくると思う。

3. 空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）について

（1）事務局から別添「資料3」に基づき説明

（2）質疑・意見等

●質問（増田委員）

資料3-1に「（3）委託に基づく、所有者探索」とあるが、民間事業者が調査できる情報は登記簿謄本や近隣への聞き込み以外には何があるのか。

○回答（事務局）

支援法人が業務として弁護士を雇い、所有者を追う方法や、あるいは、弁護士自身が支援法人になることが考えられる。

●質問（高戸委員）

支援法人による空き家の相談窓口を設置した場合、支援法人が知り得た情報については横須賀市もすべて知ることができるのか。

○回答（事務局）

基本的には横須賀市を経由して支援法人に流れた案件については、横須賀市に情報を戻してもらうスキームにする予定である。

支援法人が機能しているのかの判断をするためにも、支援法人と情報を共有しながら運営していきたいと思う。

■意見（古谷委員）

支援法人を指定する趣旨は、市町村の補完的な役割を担ってもらうことと認識している。支援法人が収集した情報を行政が再利用できないのであれば、支援法人を指定する必要性はないと考える。

「情報の共有」については指定の大前提になるため、方針取扱要綱の中に明記した方がいいと考える。

○回答（事務局）

どのような情報をどのように共有するかを方針の中で定めるかについては、他都市の状況を見ながら検討させていただく。

●質問（古谷委員）

現在、支援法人に手を挙げそうな法人はいるのか。

○回答（事務局）

横須賀市内の現状をお話すると、増田委員が所属している団体からはそういった話はいただいております、それ以外では、話はない状態である。

●質問（杉本委員）

支援法人が複数ある場合、市民から市に相談が来たら、どのように相談窓口を振り分けるのか。

○回答（事務局）

複数の支援法人を指定した場合、市としてはすべての支援法人を並列してご案内し、市民の方に選んでもらおうと思っている。

●質問（兼子会長）

支援法人指定の要綱等は令和7年4月頃に完成させるスケジュールか。

○回答（事務局）

期限を区切り、次回会議前に書面等で開催し、最終的な要綱の形は協議会の場で委員の皆さんと共有して決めていきたいと思う。

皆さんからの意見を盛り込んだ形で次なる案が作成されるイメージである。

●質問（古谷委員）

現時点での意見を述べさせていただく。

1 点目は、支援法人で入手した情報を市が利用できるように設定すべきだと考える。

2 点目は、支援法人を行政業務のアウトソース先として積極的活用を検討した方がいいのではないかと考える。

○回答（事務局）

1 点目について、承知した。

2 点目については、予算の都合もあるため、どこまでアウトソーシングが可能かは分からないが、行政のマンパワーも不足しているため、できるものはなるべくアウトソーシングしていきたい気持ちはある。

市の中でアウトソーシングすべき事項を決めてから、アウトソーシングの手法を決めていけたらと思っている。

4. その他（近隣市町村の動向について）

（1）事務局から近隣市町村の動向について説明

（2）質疑・意見等

●質問（兼子会長）

協定と支援法人の違いや線引きはあるのか。

○回答（事務局）

この線引きについては、各自治体も悩んでいるところだと思う。

現時点では、信用度として、協定を結んでいる団体なのか、市が指定している支援法人なのか、どちらが重いと市民が感じるかの違いだと認識している。

●質問（古谷委員）

市として、協定でのパートナー探しではなく、支援法人を選んだ理由は何か。

○回答（事務局）

市としても協定を否定しているわけではなく、協定の可能性も考えている。

他の自治体でも協定と支援法人の双方で動いている自治体もある。

支援法人とは別に協定に基づき解体費用のシミュレーション等の市民の利便性の向上を図っているようである。

●質問（古谷委員）

解体はこちら、相談はこちらとなると、市が望むワンストップ相談窓口にはならないのではないか。

○回答（事務局）

その点については、検討の余地はあると思う。

市としても協定を結んでいない状況でこれからどうしていくかと検討していくことなので、古谷委員のご意見も参考にさせていただく。

他自治体の状況から見ると、解体のシミュレーションで見積金額を算出するところまでが協定の内容で、その先の業者を見つけていくところは協定外となると考える。

閉会