

## 第4回 鎌倉市空家等対策協議会 議事録

日 時：平成30年3月22日（木） 18：00～20：00

場 所：第3分庁舎 講堂

### ◆ 出席者

協議会委員：大江会長、松本副会長、甲斐委員、小松委員、酒井委員、尾島委員、田中委員、内藤委員、西岡委員、藤井委員、松尾鎌倉市長

協議会幹事：佐々木経営企画部次長兼経営企画課担当課長、片瀬市民全課長、熊澤市民活動部次長兼地域のつながり推進課長、大澤健康福祉部次長兼福祉総務課長、丸山環境保全課長、近藤建築住宅課担当課長、高木消防本部予防課長

事務局職員：齋藤景観部長、川村まちづくり政策課長、下澤まちづくり政策課課長補佐、鈴木まちづくり政策課空き家対策担当係長、まちづくり政策課まちづくり政策担当安田職員、建築住宅課住宅担当坪田職員

傍聴者：3名

- 報告  
平成29年度の市の空き家対策について
- その他

### ◆ 議事録

事務局 (川村課長)	開会に当たり、事務局から報告する。 本日は、協議会委員13名中10名の出席により、定足数に達していることを報告する。
大江会長	それでは、鎌倉市空家等対策協議会を開会する。 本日の内容に入る前に、事務局から連絡事項等はあるか。
事務局 (川村課長)	4点連絡する。 1点目は、発言の際のマイクの使用について協力をお願いします。 2点目は、会議の傍聴及び資料の公開について、本市ホームページ及び広報紙で募集したところ、希望者は3名で、現在、室外で待機している。議題に入る際に入室を認めることについて確認をお願いします。 3点目は、平成29年3月1日に開催した第3回協議会の議事録について、前に指摘があった部分を修正した。今回の内容をもって確定したいので確認をお願いします。 4点目は、本協議会委員である今泉台町内会長が交代したため、平成29年6月20日付けで、前任の田島委員から尾島委員に委員の委嘱をしている。 最後に、本日は報告であるため、審議していただく内容はない。
大江会長	4点について、了承をいただけるか。
全委員	了承。
大江会長	それでは新たに委員となった尾島委員に挨拶をお願いします。

尾島委員	今泉台町内会の会長を昨年6月に引き受け、この会議の引継ぎも受けた。今後ともよろしく願います。
大江会長	議事に入るので、傍聴者の入室を認める。
報告事項	平成29年度の空き家対策について
大江会長	報告事項「平成29年度の空き家対策」について、事務局から説明をお願いする。
事務局 (鈴木係長)	(報告事項「平成29年度の空き家対策」について、相談件数等から空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について説明)
大江会長	意見や質問はあるか。
松本委員	資料2の6ページ目、円グラフの継続対応案件で所有者調査中が4件とあるが、これは短期間の調査で分からないものなのか、長期に調査しても分からないものなのかを教えていただきたい。
事務局 (鈴木係長)	調査中のうち3件は所有者が死亡しており、所有者の遠縁まで調査をしているところだが、所有者自身には配偶者や子がおらず、両親や兄弟もなくなっているため、親族をたどるのに明治まで遡って書類を取り寄せなければいけないという状況になっている。
大江会長	それは調査に長い時間掛かっているということか。
事務局 (鈴木係長)	そうである。夏頃に相談があったものや、昨年から引継ぎで行っているものも1件ある。そういった案件については、新潟市や下関市等といった各市町村に戸籍の照会をしている。それにより、遠縁の親族が見つかったとしても、全く知らない親戚の物件の話という可能性があるので、苦労している。
大江会長	そのような案件は、建物自体も周囲に影響を与える状況になっているのか。
事務局 (鈴木係長)	そのような案件については、樹木が繁茂しているため、建物が見えないということが多い。また、建物が敷地内の中心にあるので、仮に倒壊しても敷地内に収まるだろうという案件もあるので、現時点では特定空家等として認定していないという状況である。
大江会長	承知した。ほかに質問あるか。
田中委員	空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除についてだが、私が扱った案件でも1件対象があり、手続きは税理士にお願いした。先程の係長からの説明にもあったが、手続きの際に必要な書類やチェック項目が多く、煩雑な印象を受けた。本制度の本来の趣旨は更地になっていればいいという感覚だが、それにしても求められるものが多い。国土交通省からの委託と聞いたが、市の判断で簡素化はできないのか。
事務局 (鈴木係長)	空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除における被相続人居住用家屋等確認書の申請手続きについては、全国統一で国土交通省から各市町村への委託となっており、どの市町村でも同様の判断となるよう、国土交通省から必要書類や審査について、詳細なQ&Aも出されている。例えば、提出書類の1つにライフラインの閉栓証明書があるが、証明書だけではなく、領収書に閉栓日を書いてあればいい等といったことが、Q&Aに載っているのだから、それに沿って全国の市町村で同様の確認が取れるようになっている。

田中委員	承知した。
酒井委員	継続対応案件の中に「所有者から連絡なし」が14件あるが、これはどれくらいの期間対応して、この状況なのかということと、どのくらいの状況で連絡がなかったら、次に別のアクションをするのかということをお教えいただきたい。
事務局 (鈴木係長)	こちらの「所有者から連絡なし」については、危険性や周囲へ迷惑の度合いが増えているかということ、折を見て現地を確認している。所有者については、所在が判明すれば手紙を送付している。まずは手紙を普通郵便で送付し、およそ1ヶ月間所有者から連絡がない場合は、再度現地確認をする。その際に、状況に変化がなければ、次は特定記録郵便で手紙を送付して手紙を受取ったことを確認している。市に連絡はなくても、更地になっていたというケースもあるので、改めて手紙を送付する前には現地を確認するようにしている。特定記録郵便を送付してから、更に1ヶ月経過すると、強めの文書で何日までにご連絡下さいというような文書を送付して所有者の対応を見ている。大抵は3番目の文書を送付すると、対応する所有者が多い。
大江会長	それではこの14件というのは、市が所有者に手紙を送付してから3ヶ月以内のものであるということか。
事務局 (鈴木係長)	主にはそうである。中には長期間掛かっているものも数件あるが、大半は3ヶ月程度で何かしらの対応がある。
大江会長	今の話で、強めの文書を出した後も所有者が対応しない場合、次のアクションはどういったものになるのか。
事務局 (鈴木係長)	所有者が市内在住であれば、こちらから出向き、会えるまで通うということもできるが、遠隔地の場合はそれも難しいため、戸籍や住民票等で子どもや兄弟といった親族を調査して連絡を取る。所有者が病院や施設に入っているため市と連絡が取れないという場合は、親族に連絡を取ると対応してもらえるということもある。
事務局 (川村課長)	最初は所有者等である可能性が高い固定資産税の納税者を調査し、そこから所有者を追っかけるか、土地建物の登記簿謄本で調査するというをやっている。それで何回手紙を送付しても反応がないときは、戸籍等で親族を調査し、誰か反応してくれそうな人がいないか探す。この14件はこのままであれば、「所有者調査中」の4件に移行することになる。後ほど、特定空家等になる可能性のある案件の話もするが、先程話があったように、市内は広い敷地の中の建物が多いため、樹木の枝が近隣に迷惑をかけるということはあっても、建物そのものが倒れて直接隣に迷惑をかけるというところまでいく事例が現時点ではないので、今のところはこのような方法で粘り強く対応しているという状況である。
大江会長	ほかに質問はあるか。
藤井委員	同じく資料2についてだが、継続対応に対する解決について、具体的にどのような状況で解決と判断するのか教えていただきたい。
事務局 (鈴木係長)	資料2、5ページの61%の解決については、例えば空き家の所有者から樹木の剪定についてはどこに頼めばいいのかという相談があったときに、造園業協会の窓口を紹介したり、売却をしたいがどこに話しをしたらいいかという相談のときに、宅地建物

	取引業者を勧めたりしたものや、近隣から空き家の樹木の繁茂について相談があった際に、所有者に手紙を送付して、その結果、樹木を剪定してもらった場合は解決としている。その他、空き家が解体された場合も解決となり、これらを合わせると全体で61%になる。
藤井委員	承知した。
大江会長	ほかに質問はあるか。
内藤委員	相談の内容と解決に係る部分についてだが、利活用として空き家の賃貸や売却、相続についての相談もあるということだったが、地域の方が空き家を利用できないかという相談もあるのか。あれば参考までに教えていただきたい。
事務局 (鈴木係長)	売却したいという相談はあるが、賃貸は非常に難しいようである。所有者に利活用しないかと投げかけてはいるが、空き家を物置として使用しているとか、相続人間で話がまとまらないという理由で賃貸に出せないと言われている。その中でも賃貸として活用してもいいという話は2件あったが、1件は家屋の状態が酷く、樹木も繁茂しているため、貸せる状態ではなかった。この空き家の所有者は高齢で遠隔地に在住しており、空き家の対応ができる状態ではなく、所有者の娘とやり取りをしている。娘としては将来的には売却したいが、所有者が存命中は手放せないとのこと。もう1件は狭い路地にある戸建て住宅で、売却したいが再建築が難しい敷地であるため話が進まず、家屋の状態も良くないので、利活用の話も止まってしまっている。どちらも、福祉に使えるかという難しい状況である。
大江会長	恐らく空き家対策担当に相談がくるものの中からは、なかなか活用できる物件は出てこないのではないか。一方で空き家の所有者から利活用したいという相談はどれくらいあるのか。
事務局 (鈴木係長)	所有者からの相談の中では空き家の管理についての相談が多く、売却については私の記憶の中では5件程度で、結果、売却されている。
大江会長	ほかに質問はあるか。
田中委員	先程の川村課長の話で土地建物の所有を調べてとあったが、土地の所有者も調べてということか。私は、昨年2件の長期間空き家だった物件に関わって、結果的には解体したが、いずれも借地だった。土地の所有者と建物の所有者が異なり、地主の方は何とかしたいと思っているが、建物所有者は長期間地代を払っていないとか、名義人が亡くなっているという状況だった。地主は自分の費用で解体してもいいと思っているのに、人の建物なのでどうしようもないということだった。借地権者で空き家を放置しているような人は問題意識がない。他人事なのでこういう事になってしまうのかと思った。相談案件の中で借地特有の対応というのは何件程度なのか教えていただきたい。
事務局 (鈴木係長)	鎌倉は寺社が多いので、寺社が持っている土地に建っている家屋も多い。現時点で借地上にある空き家で対応している案件は3件程あり、その家を売却したいが買い手が見つかなかったり、更地にして地主に返却しなければならないが、解体費用がなかったりして問題になっているものがある。後は、建物所有者が亡くなっており、相続人

	を調査しても、その相続人は相続放棄をしている場合もある。その案件については地主のほうで建物を壊すといった形で話を進めている。
事務局 (川村課長)	借地に建物を建てているかどうかは対外的には見えないことであり、建物の所有者調査をするときには土地の所有者も一緒に調査して、同一人かどうかを確認するようにはしている。
大江会長	今、解決が難しいというのが数件あるということか。
事務局 (鈴木係長)	そうである。
西岡委員	何件か全日本不動産協会の方で相談を受けているが、借地上の空き家で崖が隣接しているので、建替えも売却もできないだろうという案件や、税金を滞納していて接道もないので売却が難しいような案件が残っていると思う。
大江会長	そういう場合は、土地所有者が修繕等をして家屋が危険な状態でなくなれば、利活用はされないが空き家問題としては解決ということになるのか。
事務局 (鈴木係長)	こちらについては継続案件の中に入れていく。こういったものについては、土地の所有者に相続財産管理人制度等で対応してもらうことになるのではないかなと思う。
大江会長	ここまでで、継続対応案件の中でも、所有者から連絡なしだとか所有者が調査中であるとか難しい案件の具体的な内容の報告を受け、非常にリアルな実態がイメージできた。これで平成29年度の空き家対策についてのうち、相談件数等から空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除についての報告を受けたということによろしいか。
全委員	了承。
大江会長	各委員からいただいた意見を踏まえて、平成30年度からの空き家対策に活かしていただければと思う。それでは報告事項の続きをお願いします。
事務局 (鈴木係長)	(報告事項「平成29年度の空き家対策」について、空き家の利活用についてから関係団体との連携について説明)
大江会長	質問や意見はあるか。
甲斐委員	資料6-2だが、「空き家に関するご相談は住宅課住宅担当へ」と書いてあり窓口が変更になるとのことだが、何か目的や主旨があるのか。
事務局 (川村課長)	最後に報告しようと思っていたが、この平成30年4月に市役所の中で機構改革があり、全庁で組織の再編をする。その中の一つとして、現在まちづくり政策課にある空き家対策担当は住宅課住宅担当に統合するという事になっている。住宅担当は、市の住宅マスタープランを策定し、運用しているので、そこと一緒になって空き家対策に取り組むことで、空き家の利活用へ繋げる可能性が今以上に増えると考えている。
大江会長	今日の前半の話を聞いていると、所有者を調査して連絡するというだけでも大変みたいだが、総合的に市の他の施策も考えて機構改革されるということか。
事務局 (川村課長)	そうである。
田中委員	資料6についてだが、固定資産税は評価額が一定以下だと課税していないはずである。例えば、私が扱った借地上にある酷い状態の空き家は課税対象外の物件だったが、

	<p>そういう案件だとリーフレットは届いていないということか。この件に関しては、空き家の所有者は何の認識もなかったのが、リーフレットが届いていれば良かったと思う。</p>
大江会長	<p>今の例は、借地の上に建っている住宅が課税対象にもなっていないケースということではよしいか。</p>
田中委員	<p>そうである。土地の所有者も同一人であれば、土地の固定資産税の納税通知書に同封されるだろうが、別人の場合は建物所有者には届かないのではないか。その場合でも、固定資産税の評価台帳には載っているのだから、税の評価部局は所有者の情報を持っているはずである。レアケースだとは思いますが、そのような家屋の所有者にも対応できればいいと思う。</p>
事務局 (川村課長)	<p>税部局が通知を送付していない物件に対しては、確かにリーフレットも届かないだろう。土地の所有者には届いているはずなので、そこから建物所有者に話していくこともあるのではないかと考える。リーフレットを同封している納税通知書は7万5千通だが、どれだけ送付していない家屋があるのかについては確認しないと分からない。そのような案件については個別の対応になるのではないかと考える。</p>
大江会長	<p>前半の報告事項にあった資料3の平成27年度実態調査のその後の状況についてだが、平成27年度は特別に予算がついて実態調査を行ったと前回の協議会で話題になったが、再度調査をしてその後の状況を把握しているということか。その場合は、仮にリーフレットが建物所有者に届かなくても、空き家の把握自体は市が客観的にできているのではないか。</p>
事務局 (鈴木係長)	<p>現状だと、課税対象外で状態の酷い空き家については、土地の所有者から相談が来たり、近隣から迷惑しているという苦情が入ったりするのではないかと考える。</p>
酒井委員	<p>特定空家等に対する措置になるのかもしれないが、借地であっても所有者が分かるケースであれば、市から所有者に対して働きかけていくことは十分可能だとは思いますが、相続人がいない場合や、行方不明という場合は対応が難しくなる。埼玉県の川口市は青年後見人の主張申立てのように相続財産管理人や不在者財産管理人の申立てを市が行うことを始めているようである。横浜市もこの動きを受けて検討を始めていると聞いた。相続財産管理人等は裁判所で申立てを行い、その申立て権者が誰かという通常は利害関係人である近隣住民になるだろう。しかし、近所の人にしてみれば、なぜ自分が申立ての費用を負担しなくてはいけないのかということが非常に大きな問題になっている。</p> <p>例えば、川崎や横浜あたりの裁判所だと、相続財産管理人又は不在者財産管理人の申立てというのは、予納金を50万～100万円ぐらい払わなければならない。そうすると、近隣住民は、空き家は迷惑だけれど、その費用を用立て相続財産管理人等の申立てをするというところまでいかないのではないか。そういうことに関して、鎌倉市は何らかの対策を検討しているのか。</p>
事務局 (鈴木係長)	<p>現在は他市の動向も見ながら相続財産管理人や不在者財産管理人の制度について研究しているところである。先駆的な取組については情報収集を行い対応していきたい</p>

	と考えている。
大江会長	横浜市はできてはいないのか。
酒井委員	横浜市は市が申立てを始めるというのを弁護士の空き家協議会で話が出たので、そろそろ具体化するのではないかと思う。私が扱った案件では、分譲マンションの所有者が亡くなり、相続人が誰もいないため管理費が滞納されてしまったときに、マンションの管理組合が申立人になって裁判所に申立てをしている。そうすると、裁判所が弁護士を選任して、その弁護士が財産管理人として所持していくという形になる。その申立人になることを川口市は既に行っている。
大江会長	酒井委員が行っている分譲マンションの管理組合の申立ては、実際に予納金を積んで申立てをして、最終的に売却した金で予納金が戻ってくるということか。
酒井委員	そうである。最終的に売却できるものについてはいいが、問題なのは売却が難しい、接道がない土地の空き家や借地上の空き家である。私が何件か取り扱ったのはマンション管理組合が申立てをしたものだが、売却できないようなケースは代物弁済でマンションそのもの自体を引き受けてしまうパターンもあるので、そのあたりについてはフレキシブルに考えていけると思う。
事務局 (川村課長)	我々もそのような事例は聞いたことはあるが、詳細までは把握していない。他には、税金の滞納という面からも公共団体が申立人になれるというのは聞いたことがある。今後、その辺りについて法制部局と検討しようと思う。また、川口市や横浜市という名前も出てきたので、両市から情報収集をして、鎌倉市で何ができるか検討していきたい。
大江会長	ほかに質問はあるか。
内藤委員	先程話しのあった福祉的活用についてだが、なかなか難しいとは思う。事例説明の中でも、空き家が現在使用する状況ではないとか、家族の遺品をいじりたくないとかあったが、当然のことだと思う。市内を回っていると、全ての地域ではないがボランティア活動の拠点がないとか、地区社会福祉協議会の事務所がないため、自宅で代用しているという話を結構聞く。例えば、この地域ではこういうような居場所を求めている、お宅の家屋は提供できないだろうかという空き家所有者の意向確認や特定の空き家の利活用の検討が難しいのであれば、この地域でこういう物件を探していますとか、福祉的な活用を望まれている方がいますという要望を何かの形で所有者に通知することは考えられるのか。市からの手紙にそのような文書を同封するのは難しいかもしれないが、需要者側の情報を提供側に流すことができればいいと考えている。
事務局 (川村課長)	市議会の方でも福祉的な活用として高齢者や子どもの居場所、自治会や障害者の方の集まりを行うための場所に使えないかと質問があった。そういうことに対して空き家はよく話題に出るが、空き家対策を担当する立場からすると、条件が不明な中で空き家の活用を検討しても上手くいかないのではないかと思う。高齢者なら高齢者、子どもなら子どもを普段見ている部署の方で要望等の情報を集めてもらい、それから空き家対策担当が把握している空き家とマッチングできればと考えている。そういう意味で、この空き家の協議会も市の関係するメンバーには情報を共有していきたいと思

	っている。ご質問に対して、今の時点で答えられる状況ではないが、意識はして対応をしている。
小松委員	具体的に空き家の利活用をやっている事例を紹介したい。今から5年前に七里ガ浜自治会が独自に行った調査では、111戸空き家があり、Aを良い方としてABCのランク付けを行った。その中から状態が良い空き家上位25戸の所有者に意向調査の手紙を送付して返事が来たのが5件程度である。自治会で庭木の手入れや、家の空気の入替え等一定の管理をするので使わせてもらいたいと交渉したところ、そのうち1件は活用してもいいという返事だったので、民民ベースで契約書を締結し、保険にも加入して、昨年11月22日から自治会で活用している。毎週水曜日の10時から16時まで開放して、近隣の方が集まっている。他に自治会館もあるが、元空き家の方が距離も近く、集いやすいため、使用料として1回100円支払ってもらっているが、毎回20名ぐらい来てくれる。イベントでしめ縄作りやお雛様を作ったり、次はアロマ作りを企画したりしていて、高齢者から評判がいい。また、高齢者だけではなく、イベントのときは子どもも来ている。所有者と話し合っ、ライフラインの基本料金は支払わず、利用料金のみを支払うことで合意した。空き家を上手く活用すれば、その家は朽ちて果てない。修繕等で大変なお金が掛かったが、上手くいっていると考えている。1点気になるのが、耐震性はどうかということは今考えているところである。
大江会長	いい事例だと思う。そこは借家契約をしているのか。
小松委員	定期借家の借家契約をしている。それと借家人賠償責任保険にも入っている。
大江会長	自分達で空き家を探して所有者に問い合わせをして、そこから活用出来たというのは珍しい例だと思う。以前から所有者と利用者に信頼関係が有り、ちょうど空くから使ってくださいという例は聞いたことがある。
小松委員	今泉台町内会は3戸程度空き家を利活用していると聞いているが、どのように取り組んでいるのか。
尾島委員	今泉台では、毎年空き家調査をしている。今はNPO法人が主体となってやっていて、昨年だと80数戸の空き家があった。その調査で毎回各戸にアンケートを送付して、利活用する意思があるか聞いている。その流れで、先程話しのあったサロンが出来ている。現在も活用に向けて2、3件動いている。昨年は空き家を使ってもいいという話があったが、福祉的なことで使うという方向になり、いざ福祉施設の方と一緒に所有者に福祉目的で使いたいと言ったときに、所有者からそういう目的では嫌だと言われて話が流れたケースもある。今泉台は地域的に商業地ではないので、なかなか上手い利用方法を見つけるのが難しい。利活用の用途について、いいアイデアがあればと思う。ただ、このような活動は地道に毎年続けることが大事であると実感している。先日も空き家に関するセミナーを開催した。そのセミナーを受けて、高齢者の住宅で使っていない空き室を学生が利用できる形が実現できれば面白いのではないかと考えている。興味を持っている人は数名いて、実現するのに難しい部分もあると思うが、色んなことを検討していきたい。
大江会長	横須賀市も学生に谷戸地域に住んでもらって、高齢者の手助けをしてもらうという

	<p>ことはやっているし、今泉台は前から横浜国立大学や東京大学と一緒にプロジェクトをやっているの、何か色々知恵も出てくるのではないかな。今後も引き続き、事例や動向を教えていただければありがたい。</p> <p>先程、空き家バンクの話が出たが、空き家バンクは市場が上手く成立しないところに自治体が出てきて、所有者と利用者のマッチングを行い、契約は事業者に行うという形でやらないと、上手く回らないと思っていた。鎌倉は民間事業で流通する不動産がほとんどだと思うので、様子を見ながら必要であれば検討するということがいいのではないかな。報告事項の後半については、引き続きの課題として、財産管理人制度等に関する市の関与の問題や福祉的な活用について、上手くニーズとマッチングするような工夫が、これまでの様々な事例から得られるかを検討してもらいたいと思う。</p> <p>平成30年度についても空き家対策を進めていくために引き続き委員の皆様のご協力をお願いしたい。</p>
全委員	了承。
大江会長	それでは時間があるので、各委員から空き家全般に関して一言ずつご発言いただきたい。尾島委員からお願いする。
尾島委員	今泉台の高齢化率は46%で非常に高い。家族構成も夫婦2人や単身世帯という独居老人といった感じになっている。毎年行う空き家調査では、空き家の戸数としては減っている傾向があるし、体感としてもそんなに増えているとは思わないが、家族構成から今後を考えると、空き家は増えることはあっても、減るとするのは難しいと考えている。色々な方法で空き家を増やさないための政策を取らないと、加速度的にダメになる気がする。その辺りからも空き家対策は大事であると思っている。
甲斐委員	私自身の活動として空き家というより、更に対象を絞って、相続登記を推進させましょうという活動を神奈川県司法書士会の中で行っている。市にも活動しているメンバーが訪問していると思うが、神奈川県内の市区町村に順次回っている。相続登記を絡めて、空き家化予防の観点から引き続き活動をしていきたい。
小松委員	七里ガ浜自治会の世帯数は1650程度で、世帯数は増えている。その理由は地価が下がって、海の近くに住みたい若い人たちが住むようになったからではないかな。七里ガ浜は高台で海拔40mぐらいのところにあるので津波の心配もない。住民協定があり、宅地分割を禁止しているが、分割を目論む業者もいるので、日々、環境対策委員会で対応をしている。空き家対策とは違うかもしれないが、老朽化したアパートに人が住んでいて、市の環境保全課に忠告等してもらっている。かなりボロボロのアパートなので、これが空き家に該当するのかなど自分の中で混乱している。車も置いてあり、階段には穴が開いている。その建物は居住者がいなくなったら間違い無く特定空き家等になると思う。

酒井委員	<p>報告にもあったが、鎌倉市をはじめ、各地方公共団体の職員が空き家に対する啓蒙活動を熱心にしたおかげで、弁護士会にくる空き家の相談件数は増えている。空き家という認識があるかは別として、市から手紙がきたがどうすればよいかとか、居住者が高齢者のみで空き家になると大変だと聞くがどうすればよいか等の相談がくる。その中で川崎市や茅ヶ崎市は住宅相談のような形で空き家に関する相談も受けているようである。我々のような弁護士サイド、司法書士や行政書士もそうだと思うが、なかなか表立って空き家対策について話をしても、自分達の商売を広げたいのかという風に受取られてしまうことが多い。そういった意味では、そこら辺の活動については市区町村の自治体の啓蒙活動というのが一番市民の心に響くのではないかと考えている。そういったことも含め、協議会のメンバーとして協力できればと思う。</p>
田中委員	<p>情報提供として、横浜市も空家等対策協議会があり、3月27日火曜日に横浜駅東口のそごうの地下広場で空き家の相談会を1日行うそうである。予約が既に15件程入っているという話は聞いた。また、タイムリーな話題では、民泊新法が6月に施行になるということで、3月15日から届出が始まった。第一種低層住居専用地域でも、制限はあるが宿泊施設ができるようになり、届出先が県になるということで、市としてのどの程度この届出とか実態を把握できるのかという問題がこれから出てくると思う。空き家の利活用という面ではいい話でもあり、近隣トラブルという面ではナーバスな問題になるだろう。市としては抑制的なことも考えなくてはいけないのが悩ましいところだとは思いますが、方針を決めて、空き家対策に活かせるのであれば、何らかの仕組みを考えていかななくてはいけないと思っている。実際に住民紛争になっている例も鎌倉市内にあると聞いているが、これからどういう方針で市が臨むのかということが凄く重要になってくると思うので、問題意識として共有できたらと考えている。</p>
大江会長	<p>鎌倉はネームバリューがあるので、鎌倉に泊まるというだけで、かなりのニーズがあるのではないかと。</p>
内藤委員	<p>空き家や空き地は基本的には大きな財産権に関わってくるものなので、市場流通、民間流通が大前提とういうのはあるが、そこに至るまでのつなぎでもいいので、空き家だけに限らず、一人住まいの住居の空き室を福祉的な活用ができないか。そういう所から始めて、最終的に処分できるまでの間で福祉的な活用ができればいいと思っている。先程申し上げたように地域の方の要望をよく聞くが、どういうことなら市に協力してもらえるのかということはまだ把握しきれていないので、その辺りを整理していきたいと考えている。</p>
西岡委員	<p>ほかの自治体でも空き家の協議会に参加させてもらっている。他市はマッチング制度があり、NPOや福祉に活用するという話もあるみたいだが、最終的に建物の耐震性が関わってきて、それにコストがかかるため止まってしまうことが多いみたいだ。そういうこともどこかで考えていかなければならないと思う。シェアリングエコノミーの株式会社スペイシーや株式会社スペースマーケットは一室だけを写真の撮影とかママ会とかに時間貸ししていて、都内で流行っている。自分が住んでいるマンションを勤務時間中に貸していたが、かなり人気が出たため、自分が帰れない程という話もある</p>

	らしい。そういう手法を上手く活用して、解体や耐震工事の資金を調達できる方向を探れたら面白いのではないか。
藤井委員	現状1124戸の空き家の可能性がある戸建て住宅があるということだが、これは鎌倉市の場合、市内の戸数の比率的に他の自治体と比べどうなのか、鎌倉市の深さを知りたい。体感的にはかなり少ないのではないかという気がしている。私は、現在拠点が2つあり、一つは鎌倉で、もう一つは山梨県の小淵沢町というところで生活をしている。そこには集落があり、古い家が60棟ぐらいあって、町内会のような「組」という組織がある。その組に参加しているのは12戸しかなく、残りは全部空き家になっているが、まちは綺麗に整っている。理由は、月に1回、夏のシーズンだと2週間に1回、組のみんなで雑草を刈ったり、枝を剪定したりという作業をしているからである。組の全員で空き家をメンテナンスしている。田舎だからできることかもしれないが、鎌倉市であれば都市部と田舎の中間的なところで、そのような自治町内会が主導となって行く取組ができるのではないか。先程の今泉台町内会や七里ガ浜町内会の話のように、もう少し自治町内会のような組織がしっかりと活動すれば、実はかなりの問題が解決されるのではないかという気がする。
松本委員	空き家という高齢化の問題や世帯減少、人口減少という深刻な面が当然話題になるが、空き家が増えるということは、ある意味個人が2つ以上住宅を持つということだと思う。それは上手く活用していけば、色々な可能性があるのではないか。ただ、流通と言っても、個人が家を二つ持つということと、企業が持つのとでまた違ってくると思う。相続を受けた比較的若い世代を見ると、一戸は居住していて、もう一戸は柔軟に使っていこうとする姿が最近見えはじめていく感じがする。また、今は福祉的な活用のマッチングが上手くいかないという話があったが、これはもう少し経てば、必ずムーブメントは出てくると思う。まちづくりに若い人たちが入って、やっていくという話はポツポツ出始めているので、もう少し継続して頑張ると、福祉的活用や若い人の仕事場といった形になるのではないか。特に鎌倉は非常にブランド力があるので、是非面白く、夢を描くような活用方法というのも考えながらやっていただければいいと思う。
鎌倉市長	鎌倉市の空き家対策について活発な議論をしていただき非常に感謝している。鎌倉市の空き家対策も一步一步ではあるが、進めてきているところである。これからも、各委員から先進的な事例や実際に現場で起きている状況のことを色々ご意見等いただきながら、より一層空き家の活用ということを前向きに進めていきたいという姿勢で臨んでいくので、これからも協力をお願いします。
大江会長	私は空き家の推計モデルを考えていて、雑誌にも発表したのだが、家族が夫婦2人になり、その後一人になって、その一人が亡くなると一度は空き家になる。その空き家がまた利用されるかされないかで、利用されていない状態で空き家の調査を行うと、それは空き家にカウントされる。そういう考え方で単身世帯が消滅する数を推計し、それを空き家としている。鎌倉もそうだがベースとなる大都市の郊外地域というのは、1930年代から40年代に生まれた人達がそこに住むところから郊外化が始まっている。

	<p>男女によって平均寿命に違いはあるが、1930年生まれの人が大体90歳くらいで亡くなるとすると死亡のピークは2020年くらいである。1950年生まれは2040年にピークがくる。そして、その間の2030年くらいで大量に大都市圏に来て郊外に住宅を持った人たちの死亡のピークがくる。先程の空き家のメカニズムからいうと、配偶者と死別して一人になる人の大部分は女性で、その女性が亡くなったときに空き家になるのだと思うが、それが2030年を超えるぐらいのところに出てくると思う。これから10年くらい経つとそのピークがやってくることになるので、そこに向かって今始まっている空き家に対する取組を色々な経験を積み重ねながら、よりしっかりした形で対応して行くのだろう。最初の波がやってくるのは先ではあるが、それを見通しながらやっていかなくてはならない。その中には、地主と借地人の借地問題や、民泊に関する問題もあると思うし、一方で新しい利用の仕方やビジネスも生まれてくるだろう。そういう新しい試みが安心して使える状況になれば、空き家の所有者も空き家を提供しやすい環境になると思う。現在の借家人の権利が強い状況では、空き家の利活用に対して簡単に手を出せないという心境もあるかもしれない。利活用しやすい環境を段々と整えていくことも必要になっていくのではないかと思う。現委員の任期は7月末までだが、引き続き、空き家対策にご協力いただきたい。</p>
<p>事務局 (川村課長)</p>	<p>最後に、その他の事項として事務局から3点報告がある。</p> <p>1点目は、市の組織再編に伴う「空き家対策」事務の所管部署についてである。鎌倉市では平成30年4月に組織の再編を行う。これに伴い、これまでまちづくり景観部まちづくり政策課で行っていた「空き家対策担当」の事務は、都市整備部の「住宅課住宅担当」において継続することとなる。今後は、住宅担当が所管する本市住宅マスタープランと連携して、空き家対策の事務を行っていく。</p> <p>2点目は、委員の任期満了についてである。現委員の任期は2年間なので、平成30年7月31日で、任期満了を迎えることとなる。事務局としては、メンバーの構成は、現状どおりと考えており、委員の所属する団体から、引き続きご推薦いただきたいと考えている。改めて各団体に推薦依頼をするので、その際にはご協力いただきたい。</p> <p>3点目は、次回の協議会についてだが、現時点で次回開催は未定である。前回の協議会で話したが、特定空家等の認定に係る案件がある場合には、その都度、本協議会を開催することになると考えている。また、特定空家等の案件がない場合であっても、本市として新たに調査審議を要する必要が生じた場合や、空家等対策計画を運用していく中で、急ぎ委員への報告や意見を伺う必要が生じた場合には、本協議会を開催することを予定している。</p> <p>最後になるが、委員の所属する関係各団体とは、様々な取組に向け、個別に協議を進めさせてもらうこともあると考えている。いずれにせよ、本市の空き家対策の推進に向け、今後とも協力をお願いする。</p>
<p>大江会長</p>	<p>以上をもって、第3回鎌倉市空家等対策協議会を閉会する。</p>