

## 第5回 鎌倉市空家等対策協議会 議事録

日 時：平成31年(2019年)3月11日(月)午後6:30～8:30

場 所：鎌倉商工会議所 301会議室

### ● 出席者

協議会委員：大江会長、松本副会長、大島委員、尾島委員、小松委員、酒井委員、田中委員、中原委員、西岡委員、原光委員、藤井委員、堀井委員、松尾委員

協議会幹事：廣川企画計画課長、菅原市民全課長、熊澤地域のつながり課担当課長、丸山環境保全課長、都筑建築指導課担当課長、秋元消防本部予防課長

事務局職員：樋田都市整備部長、関都市整備部次長、近藤住宅課長、佐藤住宅課住宅担当係長、岩城住宅課住宅担当主事、安田住宅課住宅担当主事、坪田住宅課住宅担当主事

傍聴者：3名

### ● 議事

会長及び副会長の選出

平成30年度の市の空き家対策について

特定空家等の認定について

### ● その他

## ◆ 議事録

事務局	第5回鎌倉市空家等対策協議会を開会する。会長が選出されるまでのあいだ、都市整備部長の樋田が議事進行を務める。
樋田部長	会長が選出されるまでの間、議事進行を務めさせていただく。それでは事務局から本日の委員の出席状況について報告してください。
事務局	委員の出席状況については、13名中12名が出席しており定足数に達していることを報告する。なお、後の1名は遅れてくると聞いている。
樋田部長	承知した。本日の議事に入る前に事務局から連絡事項があれば報告してください。
事務局	最初に注意事項として災害発生時は職員が誘導するので指示に従うよう協力をお願いする。 次に3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する。また、会議記録のため写真を撮影させてもらう。 2点目は、会議の傍聴及び公開について、本市ホームページ及び広報紙で募集したところ、傍聴の申込があった。会議は原則公開としているが、議事1の会長及び副会長の選出にあたっては闊達な意見交換をしてもらいたいこと並びに議事3の特定空家等の認定については個人の権利に関することから「鎌倉市空家等対策協議会会議の公開等に関する取扱要領」第1条第1項に基づきいずれも非公開とさせていただきたい。

	<p>よって、傍聴者については、会長及び副会長の選出が終了し、議事2に入る前に入室していただき、議事が終了し次第、退出していただくこととする。また、当日配付とした資料5の全体、資料6の建物名称、所有者氏名及び所在地等個人情報についても、会議終了後回収し、非公開とする。</p> <p>3点目は、委員の委嘱についてである。昨年8月に改めて委員委嘱を行った。8名の委員には前期から引き続き委員を引き受けていただき、新たに4名が委員とされたことを報告する。</p>
樋田部長	3点について、了承をいただけるか。
全委員	了承。
樋田部長	それでは新たに委員となった方もいるため、事務局より委員の紹介をお願いする。
事務局	(各委員を紹介)
樋田部長	それでは議事に入る。

議事1	会長及び副会長の選出について
樋田部長	会長の選出については、鎌倉市空家等対策協議会条例施行規則第2条第1項の規定により、委員の互選と定められているがいかがか。推薦等がなければ、事務局から案を提示してもらいたい。
事務局	事務局といたしましては、前期も会長を務めていただきました大江委員に引き続き会長をお願いしたいと考えている。
樋田部長	事務局から、会長に大江委員をとのご提案がございましたが、皆様いかがでしょうか。
全委員	異議なし
樋田部長	会長に大江委員をとのことですが、大江委員お引き受けいただけるか。
大江会長	承知した。
樋田部長	それでは、これからの進行を大江会長にバトンタッチさせていただく。会長席へ移動していただき、一言ご挨拶を頂戴したい。
大江会長	(会長挨拶)
大江会長	副会長の選出に移らせていただく。副会長の選出についても、鎌倉市空家等対策協議会条例施行規則第2条第1項の規定により、委員の互選と定められているがいかがか。推薦等がなければ、事務局から案を提示してもらいたい。
事務局	事務局といたしましては、前期も副会長を務めていただいた松本委員に引き続き副会長をお願いしたいと考えている。
大江会長	ただいま、事務局から、副会長に松本委員をとのご提案があったが、皆様いかがでしょうか。
全委員	異議なし。
大江会長	副会長に松本委員をとのことですが、松本委員お引き受けいただけるか。
松本委員	承知した。
大江会長	副会長に選出されました松本副会長から一言ご挨拶を頂戴したい。
松本副会長	(副会長挨拶)
大江会長	それでは次の議事に入るので傍聴者の入室を認める。

議事 2	平成30年度の市の空き家対策について
大江会長	議事 2 「平成30年度の市の空き家対策について」事務局より説明をお願いします。
事務局	(平成30年度の空き家相談件数、意識啓発リーフレット及び空き家対策推進の取組について説明)
大江会長	質問や意見はあるか。
原光委員	資料 2 の継続対応案件の内訳だが、所有者等調査中というのは、相続が発生しているため所有者を調査しているという説明があったが、所有者等からの連絡なしというのは、所有者の特定はできていて、通知を出しているが所有者からの返答がないという理解でよいか。
事務局	そのとおりである。所有者等調査中というのは、元の所有者が死亡したため相続人を調査中である案件であり、所有者等からの連絡なしとは所有者の住所等が判明して、市から通知等を送付しているが、所有者からの連絡がない案件である。
原光委員	感覚的には、資料中の34件連絡なしというのは市内在住者より市外在住者の方が多いのか。
事務局	担当の感覚にはなるが、市内在住者方については、通知以外に訪問することもあるため、対応してもらえることが多い。よって、ずっと連絡が取れない所有者は市外在住者が多い。
原光委員	承知した。
大江会長	昨年度より今年度の相談件数は少ないということだが、継続対応案件は相対的に増えている。連絡が取れない所有者が積みあがっていくと対応しきれなくなるのではないか。先程の説明であった内容証明の効果も含めて教えていただきたい。
事務局	先程の説明のとおり、あらゆる手段を使って所有者に連絡を取ることを試みている。通常は普通郵便で文書を送付していたが、所有者が実際に文書を見ているか分からないのが課題である。配達証明付きの郵便で送付して所有者の受け取りを確認したり、内容証明を送付したりして所有者の反応をうかがっている。
大江会長	ほかに質問はあるか。
小松委員	内容証明に加え、季節ごとに外観から写真をとって所有者に状況を伝えるのも有効ではないか。
事務局	調査時には必ず写真を撮っているのですが、所有者に状況を理解してもらうために、そのような方法も検討したい。
大江会長	現在の通知はどのような内容になっているのか。
事務局	初回は空き家の所在地や状況を説明し、市に連絡をするよう記載した文書のみを送付している。何度か送っても対応してもらえない案件については写真を同封しているものもある。
原光委員	そうすると未解決の案件や、所有者に対応依頼中の一定数あり、資料の対応方法の内訳を見ると、今年度の1月末時点で通知を出した件数が50件とある。一つの案件に対して、まずは通知を送付し、様子を見て再度通知を送付する等の対応をしていると思うが、自分の業務上土地の境界を扱う際に通知を遠方の人に出すこともあるが、きちんとした対応をしてくれる人はすぐに返事をくれる。しかし、中には興味がなかったり、余裕がなかったりする人もいて、そういう人は何を送っても返事がもらえない。埒が明かないので、遠方でも直接訪問して話をすると、相手は何かの手紙がきていた程度の認識しかしておらず重大性に気付いていないことがある。小松委員が言うとおりに相手に伝わるような工夫が必要である。また、頻繁に通知がくると所有者も何かし

	なくてはいけないと認識するのではないか。
事務局	写真の同封も含め所有者に状況や重大性を伝える工夫をしていきたい。
大江会長	市の封筒だと所有者も気にしないかもしれないので、封筒を変える等の工夫もあると思う。
原光委員	効果的な方法だと思う。結局、何をしても動いてくれない人は一定数いるが、行動してくれる可能性がある人には有効なアプローチをしていけばよい。空き家の問題も代執行に至りそうな深刻なケースもあれば、そこまではいかないけれど対応はしてもらいたいケースもある。問題の重みによって通知の仕方も変わるだろう。
大江会長	ほかに意見はあるか。
大島委員	連絡がない所有者の固定資産税の納付状況を調べることはできるのか。
事務局	空家等対策の推進に関する特別措置法が施行されてから、所有者の固定資産税の課税に関する情報について、税の所管課から情報提供してもらえるようになったが、情報提供の対象が所有者の氏名や住所、電話番号に限られているため、納付状況まで調べることはできない。
大島委員	特定空家等に認定されると固定資産税にも及ぶので、納付状況も調査できるのであればした方が対応しやすくなるのではないか。
大江会長	納付状況の調査について何か市で検討していることはあるのか。
事務局	課税情報の情報提供については法律等で規定されているため、市役所という同じ組織ではあるが、空き家対策の部署が納付状況を調査することは現行の法制度では難しい状況である。税に限らず別のアプローチを検討していきたいと考えている。
酒井委員	法がどの程度周知されているかにもよると思うが、市からの連絡により対応してくれた所有者は、自分が所有している空き家に問題があることを認識していたのか。それとも市からの通知で初めて問題を認識したのか、どちらのケースが多いのか教えていただきたい。
事務局	相談を受ける空き家の多くは、元から住んでいた人が亡くなったり、施設に入所したりして空き家になったものである。そうすると通知の送付先は相続人等になるため、遠方に在住している場合が大半で、状況を知らなかったというケースが多い。
小松委員	法務局の登記情報は活用しないのか。
事務局	まずは固定資産税の通知書の送付先を調査し、通知を送付している。その後、所有者からの反応がなければ、住民票や戸籍から親族の所在地を調査し、親族に通知を送付することもある。場合によっては、法務局の登記情報を確認し、関係者を探すこともある。
大江会長	近隣住民からの相談が一番多いという中では、近所の人少し気になる空き家について相談してきたということもあるだろう。所有者からの返事がない案件となると重大案件と捉えがちだが、放置しても問題ない場合もあると思う。この件数に挙げられている相談件数のうち、深刻な問題と軽微な問題はどの程度の割合なのか。
事務局	樹木の繁茂や害獣虫についての相談が大半なので、周囲に重大な被害を与えるという案件は多くはない。樹木の繁茂等であっても、隣地の住宅を壊したというような案件には重点的な対応を行っている。
西岡委員	今の話に関連して、空き家の状態に対してレーティングをつけてデータ管理を行えば悪化の程度が見えてくると思うが、そのようなことは行っているのか。
大江会長	中身としては、相談内容の分類のうち、建物に関するものの中で悪化している度合いについてということか
事務局	建物の相談に関しては活用できそうな空き家がほとんどなく、破損しているものが多い。

田中委員	同じく資料2について所有者等からの連絡なしについてだが、放置されている空き家の中には共有者がいる不動産もあると思うが、共有者全員に同じ通知を送っているのか。相続によっては相続人が5人や10人の場合もあると思うがいかがか。納税通知をメインで受け取っている方のところのみに通知していくのか、全員にいくのかを教えてください。
事務局	まずは代表者に通知を送付している。それでも対応してもらえない案件に関しては、共有者に対しても送付するようにしている。
大江会長	最近新聞や週刊誌で相続に関しての話題が取り上げられているが、共有がトラブルのもとであるという話がよく出ている。共有者全員に通知を送付すれば対応が進むのではないかと思ったが、今の事務局からの説明だと既に共有者にも通知を送っているということである。そうすると、所有者からの連絡がないというのは共有者との関係が背景にあるからかと思ったがそうでもないのか。
事務局	市の方でも段階を踏んで相続人を調べている。共有者というより、相続が決まっていないものは、相続人が何人にもおよび対応に苦慮している。
大江会長	相続税の申告は発生してから10ヶ月だったと思うが、相続後に所有権の登記を放置している人も多い。
中原委員	資料2の右側の上の対応方法の電話と通知についてだが、通知は書面にて対応ということで、電話というのは所有者から連絡があり話をしたのか、市から連絡を取ったものなのか。電話の方が双方向のやり取りが行えるので対応が進むと思う。
事務局	電話については、主なものは一度通知を送付し、その所有者から連絡がきた際に電話番号を教えてもらったものであり、その後、市から進捗状況の確認の連絡を電話でもしたこともある。また、所有者が法人の場合は、インターネット上に電話番号が掲載されていることも多いので、そこで電話番号が判明したら通知を送付するよりも前に電話で連絡を取ることを試みている。
松本副会長	継続対応の連絡なしについては、昨年度から継続して長期化しているものなのか、まだ対応を開始して間もないものなのかを教えてください。
大江会長	最初のアクションを起こしてから解決するまでの間の期間が、どれくらいの長さの間に分布しているのか興味がある。長い方に分布が多いと、これからも相談案件が積み上がっていくことになる。
事務局	正確な数値は出していないが、二つに分かれるのではないかと考えている。所有者の対応で初動が遅いものは、対応が長期化する傾向にある。長期化する割合は感覚になるが、全体の件数の半分ぐらいである。
小松委員	昨今地価が下がっているので、建物を建てやすくなっており七里ガ浜では空き地が減少傾向にある。また、空き家は建替え事業がどんどん行われている。今年の6月以降には、また空き家調査を行い、Aを良い方としてABCのランク付けを行う。Cの所有者には自治会で所有者の所在地が判明したら、適切な管理を依頼し、Aは利活用に向けて取組んでいきたい。4、5年前にも同様のことを行っている。連絡を取る手段としては配達証明郵便だが、Aランクの空き家が30件あったとして、そこに郵便を送付しても返事が5件程度しか来ない。登記上の住所でも、殆どが宛先不明で返送されてしまう。苦慮している。その中で近隣住民アンケートを取ると、隣に空き家があるという回答がくる。年に1回か2回は手入れにくるが。その時に、所有者の住所や電話番号を聞いておいてくださいとお願いする。そうすれば、連絡がつきやすくなる。登記簿上ではなかなか所有者を把握しきれないというのが経験則である。
大江会長	空き地は解消する方向に向かっているという現状と空き家を管理している人と連絡を取りやすいということで、自治会から持っている情報を市に提供することも有効な対策であると思う。

小松委員	個人情報の取扱に関してのハードルはあると思うが、市と協力して取組んでいただきたい。
尾島委員	今泉台町内会では、平成24年から空き家空き地調査を行っている。数的には空き地空き家率は下がってきている。しかし、高齢化率が45%あり、六丁目や七丁目は47%にもなる。そのうち、一人住まいという世帯が300世帯程有り、市の方に助けてくださいという形で支援の要請している人が100人近くに及んでいる。そういう状況で、空き家は84件あり、調査を始めたころより毎年減っているが、これから増えるだろうと思っている。相続する方がいて、その方が売ったりしているケースもかなりある。町内会とNPOのメンバーと横浜国立大学で毎月継続居住研究会を行っている。空き家を調査してアンケートして、回答率は非常に少ないが、使ってもいいよという話があったときには色々な話を所有者に持ちかけるが、空き家利用に関しては中々所有者と話が通じないというのも実際ある。また、商店街が2つあり、店を閉めることが多くなっているが、その後商店として使われるのではなく住居になってしまっている。そうすると、商店街は中々活性化しない。なんとか利用を図る方法がないかと検討している。空き家を増やさない努力をまちとして行わなければいけないと考えている。
小松委員	空き家に関して自治会にも近隣住民から苦情が寄せられる。連絡がすぐつくケースもあれば、中々連絡がとれないケースもある。その辺のやり方については検討していきたい。
大江会長	情報提供について感謝する。議事2について所有者から連絡なしの対応について委員から意見等ヒントがあったので、市は参考にして今後も空き家相談に取り組んでいただければと思う。それでは次の議事に入るため傍聴者には退出していただく。

議事 3	特定空家等の認定について
大江会長	それでは会議を再開する。議題3「特定空家等の認定について」事務局より説明をお願いします。
事務局	(事務局より特定空家等の認定について、対象の空家等の概要及び対応経過を説明)
大江会長	今の事務局からの説明を踏まえ議事を進めたいと思う。特定空家等の認定についての諮問は本協議会で初めてのことである。各委員、様々な質問があると思うが、最終的に協議会として答申することになるため、その点を踏まえてご意見ご質問いただければと思う。
大島委員	所有者に配達証明を送付しているとのことだが、受け取っているか、所有者が認識しているか、そもそも生存しているのか分かれば教えていただきたい。
事務局	所有者の住んでいるところは把握している。訪問もしている。通知は内容証明や配達証明で送っているが、証明付きのものは戻ってきている。訪問するごとに、ポストにメモを投函する等の対応はしている。
大江会長	当該空家等についての隣地や土地所有者の関連する情報の詳細を教えてください。
事務局	所有者の親族が当該空家等の近隣に在住しており、そちらには不定期だがだいたい月1で訪れているとの情報がある。親族を通じて本人に連絡を取ることを試みているが、所有者と連絡は取れていない。南側隣地は住宅が建っており、北側隣地は駐車場として利用されている。当該空き家の土地及び南側住宅の土地の所有者は当該空き家の所有者と同一人物で、北側の駐車場は空き家所有者とその親族の共有名義になっている。南側住宅の地代や北側駐車場の賃貸料は親族に支払われているとの情報を得ており、空き家所有者が親族のところへ不定期で訪問するのは、賃料等を徴収しに行っているようである。
原光委員	以前の業務で、当該地の隣地の関係で空き家所有者と関わることもあり、そのときの業務では所有者から承諾印をもらうことが出来た。ただし、そのときも親族を代理人として協議をしたため、所有者と直接面会することはなかった。事務局から空き家の所有者等の現状について説明があったが、当時と様子は変わっていないようである。南側住宅は今も居住者はいるのか。
事務局	南側住宅は角地にあり、車に衝突された経過がある。一見空き家の様に見えるが、居住実態があることは確認している。
原光委員	そうすると、空き家と南側住宅の底地は空き家所有者が単独で所有しており、南側住宅の地代が空き家所有者に毎月支払われているという可能性があるということか。
事務局	そうである。
藤井委員	そうすると、所有者は建物や土地を処分しようと思えば自由に処分できる立場であるということでしょうか。放置しているということは売却等の意思も全くないということか。
事務局	そうである。売却もできるし土地の売却を見込んでの建物の解体も可能なはずである。ただし本人と面会したこともなければ、通知を送っても何の反応もないため、そういうことを伝えようとしても伝えられない状況である。
藤井委員	住民票は取っていると思うが年齢はいくつぐらいか。
事務局	60歳代である。
藤井職員	認知症の懸念があったが、それだと認知症の可能性は低い年齢である。
尾島委員	道路に面しているので、建物が崩れると通行人が被害を受ける。そういう意味では周囲に迷惑をかける可能性が非常に高いのではないか。

大江会長	改めて写真を見ると、蛍光灯がまだ残っている部分が落下する可能性がある。その時に通行人がいると重大な事故に繋がる可能性もある。あまりゆっくりしてられる状況ではないのではないのか。通知で、建物の危険性や事故が起きた際の損害賠償について知らせているのか。
事務局	それについては通知や同封している資料で伝えている。
大江会長	それでも反応がないということか。
事務局	何度送付しても反応が一向にないため、文書の内容は段々強い言葉にしている。ただそれででも反応はない。
大江会長	所有者の親族は危険性について認識しているのか。
事務局	親族にも伝えているため、認識はしている。隣地の駐車場の土地は親族も1/4所有しており、管理も親族が行っている。当該空き家の外壁が駐車場側に落下した際は、親族が対応したという話も聞いている。
尾島委員	駐車場にはブロック塀があるが、それが倒れる可能性もあるのではないのか。
大江会長	ブロック塀が倒れるとしたら、駐車場側に倒れると思うので、駐車場を利用している車に損害があるのではないのか。
原光委員	5年前もこのブロック塀は傾いていた。
事務局	建物は奥行きのある細長い建物なので、倒壊するとしたら駐車場の方に倒れると思うが、建物のファサードについては、正面道路に落下することも考えられる。
大江会長	昔の商店建築で、モルタルを塗って、木材で下地を作った上に貼ってあるものだと思う。部分的に落ちてしまう危険もある。
松本副会長	先ほどの写真だと看板が今にも倒れそうだが、グーグルのストリートビューで見ると、そこまでひどくないことから、ストリートビュー撮影時から今までで悪化が進んでいることが確認できる。
堀井委員	歩道が狭い場所で、歩行者は当該空き家を車道側に膨らんでよけている状況である。車の通行量も多く、大変危険な状態である。
田中委員	特措法に基づく指導・助言は行っているのか。
大江会長	事務局から認定した住宅への対応の流れを説明してほしい。
事務局	(特定空家等の認定から代執行までの流れを説明)
田中委員	本人に会えないと難しいと思う。各専門家団体と協定を締結すると思うが、その協定で期待していることがあるのか。
事務局	協定の目的は専門家との連携による、空き家化の防止である。ただし、今回の特定空家等の認定についても専門家の意見を聞ければと思う。
大江会長	田中委員から何か提案があれば伺いたい。
田中委員	まずは本人に会うことだと思う。
事務局	これまでと同様、本人に会うことについて試みる。
大江会長	建物自体を除去するのは難しいと思うが、まず看板を除去するのはどうか。
事務局	個人の財産のため、法等に基づかず、市で取り除くのは難しい。
大江会長	付属物について、簡易な方法で取り除くのは難しいのか。
事務局	建物への対応と同様で、緊急性があり、危険性が明らかである判断がないと難しい。
小松委員	防災の観点からの判断は難しいのか。
常任幹事 (予防課長)	明らかに人命に危害が加えられることの判断ができるかがポイントである。今の時点で判断するのは難しい。
大江会長	付属物への対応はどうか。
事務局	違反建築物等に対する建築指導の観点からも、所有者が対処することが原則である。注意喚起を行うなど、まずはできることからやっていく。



中原委員	法律的に対応するのも大事であるが、所有者に危険であることを伝えることはできないのか。
大江会長	とにかく面会する必要があるが、現状それもままならない状況である。
藤井委員	民間なら隣の土地と併せて売却等を提案することができる。協定締結後はぜひ関係団体を活用してもらいたい。
中原委員	県道の管理者が対応することは難しいのか。
事務局	神奈川県藤沢土木事務所とは相談したが、その際にポールを置くなど注意喚起をするのは問題ないとの回答であった。ただし、その内容を警察と相談した際には、ポールを置くのは認められないとの事であったので、注意喚起のテープを貼るなどの処置を考えている。
大島委員	まずは特定空家等の認定をどうするかであり、所有者との面会など他の対応については別途協議した方が良いと思う。
堀井委員	所有者のような年齢であれば、なんらかの福祉のサービスを受けていることもある。そちらの方面からもアプローチしてみてもよいと思う。
大江会長	当該空き家の特定空家等の認定について確認したい。鎌倉市から諮問された特定空家等の認定について、承認するという答申でよいか。
各委員	(総員了承)
大江会長	総員の了承を確認したので、諮問のあった特定空家等認定については、了承すると答申することとする。
事務局	総員の了承を確認しましたので、事務局で答申案を作成し、会長に確認の上、鎌倉市に答申を行う。また、協議の中でご提案頂いた落下の危険性がある物に対する処置については、市関連課及び関連団体と協議を行い対処していく。

その他	
大江会長	引き続き、その他に移る。
事務局	(事務局より答申の手続き、次回の協議会の開催、第5回議事録作成について説明)
大江会長	以上をもって、協議会を終了する。