

平成28年度 第1回小田原市空家等対策協議会 概要

- 1 日 時 平成28年7月13日(水) 午前10時から正午まで
- 2 場 所 小田原市役所 3階 議会全員協議会室
- 3 委 員 松下委員、白川委員(欠席)、府川委員、青木委員
長谷川委員、川口委員(欠席)、下川委員、加藤委員
- 4 事務局 諸星市民部長、遠藤市民部副部長、片野地域安全課長
高田生活安全係長、生活安全係主査ほか1名
- 5 傍聴者 なし
- 6 配布資料
 - ・次第
 - ・資料1 小田原市空家等対策協議会規則
 - ・資料2 小田原市空家等対策協議会会則(案)
 - ・資料3 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要
 - ・資料4 小田原市空家等対策協議会について
 - ・資料5 小田原市空家等対策計画作成スケジュール
 - ・資料6 空家の現状
 - ・資料7 小田原市空家等実態調査業務について
 - ・資料8 空家等対策の考え方
 - ・資料9 小田原市空家等対策計画(内容)
 - ・参考1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 7 会議概要
 - (1) 開会
 - (2) 委嘱状交付
 - (3) 市長挨拶
 - (4) 会長・副会長選出
 - ・会長に松下委員、副会長に川口委員を選出。

(5) 諮問

- ・市長から松下会長へ諮問。

(6) 議事

(ア) 小田原市空家等対策協議会 会則（案）について

事務局：資料1、2に基づき説明。空家法では、「協議会の運営に必要な事項は協議会が定める」とされていることから、会則において「会議の招集」「関係者の出席」等を定めたもの。

(修正等の意見なし)

議長：会則（案）のとおり会則を定める。

(イ) 小田原市空家等対策計画の策定について

事務局：資料1～9に基づき説明

委員：空家等実態調査業務のデータベース化は精度が求められる。具体的な調査項目にはどのようなものがあるのか。また調査した空家等の数値化は誰が行うのか。

事務局：調査は航空測量等を専門に行うコンサルタント会社へ委託している。調査内容は家屋の外観調査、電気メータの使用状況、郵便受けの状態、雑草の状態、ゴミや害虫、悪臭等の有無等である。6月から8月末まで現地調査を行い、データベースとして空家等管理システムを納品してもらう。

議長：資料7によると委託調査で検出される空家等の想定件数が3,500件とあるが、住宅土地統計調査での「その他の住宅」の件数か。

事務局：水道の閉栓状況等から想定される、主に空家になっている一戸建て住宅の件数である。今後の現地調査等を踏まえ、1,500件～2,000件程度になると予想されている。

議 長：住宅土地統計調査は標本調査であるため、実際の件数とは誤差が生じる。

委 員：今回の実態調査は市内全域で実施するため、精度の高い結果が得られるのではないかと。調査結果は協議会に報告されるのか。

事務局：まとめ次第報告する。

委 員：この調査結果を基に、資料9の4ページにある評価基準を作成するという認識でよいか。

事務局：今年度は協議会で計画を策定し、評価基準は来年度以降定める予定である。協議会で協議し、流通・利活用できるもの、除却・建替えが必要なものなどの視点を加え、評価基準を作成する。特定空家等の判定基準についても作成する必要がある。

議 長：アンケート調査の内容はどのようなものと考えているのか。

事務局：空家の所有者に対して、今後の管理方針や、管理する上で困っている点、例えば「除却費用が無い」「制度面での相談先が分からない」等の意向調査を行う。

議 長：アンケート調査は重要である。空家を維持管理・除却できない理由として経済面、精神面などがある。また空家となった経緯も調査する必要がある。一般的には相続での問題が多い。アンケート内容は、協議会の意見も取り入れて検討していきたい。

委 員：資料3の3ページのガイドラインについて、項目【別紙3】の記述に「既存の景観ルールに著しく適合していない状態」とあるが、小田原市景観条例に適合させて空家等の対応に強制力を持たせることは難しいのではないかと。

事務局：現在の景観条例では空家に対しての強制力はない。特定空家等と判定するには、建物等の外観の状態で判断することになる。

議 長：特定空家等と判定された場合、勧告、命令、代執行など行政の

強い権限が及ぶことになるので、単に景観にそぐわない程度で特定空家等と判定すべきではない。特定空家等の判定については今後基準を設けることになるが、出来るだけ客観的な基準を作る必要がある。実際特定空家等に該当するものは市内に数件～30件程度ではないか。

委員：空家法では、固定資産税情報の内部利用が可能とされているが、どの程度までの利用を考えているのか。協議会での利用は可能か。

事務局：基本的には庁内での利用となる。

議長：空家法で固定資産税情報の内部利用が明記されている。委託業者が固定資産税の情報を利用し業務を行う場合はあるが、一般の方が利用することはできない。今後、特定空家等の判定など協議会の役割により固定資産税の情報を扱う場合も出てくる。

委員：建物を取り壊すと住宅用地に対する固定資産税等の課税標準の特例が適用されないことから、空家が放置される傾向がある。空家法では特定空家等は住宅用地の特例が解除されるとされている。建物の除却に関わらず特例が解除され、土地の固定資産税が上がるのであれば、むしろ除却を行わないほうが良いと考える所有者もいると思う。

事務局：資料3の2ページのとおり、空家法に基づき勧告を行った時点で、住宅用地の特例が解除される。

議長：これは住宅用地の特例の解除により、所有者が空家を積極的に除却することを期待するものであるが、必ずしも除却に結びつくものではない。除却後に敷地を公共利用した場合、固定資産税を免除するなどの対応を行っている自治体はあるが、あくまで各自治体独自の制度である。

委員：空家を除却したくても、経済的な理由などで除却ができない所有者は、固定資産税の増加によりさらに除却を進めづらくなるのではないか。

議長：このような問題に対しては、除却費用の助成制度や、所有者責任の周知啓発など、各種の対策を行う必要がある。空家をどのようにすれば除却できるかといった方法を検討することも、本協議会の役割のひとつである。いったん勧告すれば、そのまま命令、代執行へと移行する可能性が高い。代執行の費用は所有者へ請求されるが、徴収できない場合が多く、行政の負担が増加することになる。

委員：代執行することで、「自分の空家も放っておけば代執行で除却してくれる」と考える所有者もいると思う。

特定空家等の判定には、危険度等の視点から判定できるマニュアルが必要である。災害時の応急危険度判定の基準が広く知られているので、活用すべきだと思う。建築士事務所協会や行政職員にも資格の保有者がいる。

議長：特定空家等の判定は行政だけで出来るものではない。各方面の専門的知見を踏まえた判断が必要である。

委員：固定資産税の住宅用地の特例解除についてであるが、特例を解除し固定資産税が上がることは、空家の除却につながらないと感じる。除却しても固定資産税が上がらなければ、積極的に除却する所有者も多いのではないかと考える。

議長：住宅用地の特例が解除されなければ、固定資産税が上がらないため、本来入るべき税収が減少してしまう。一方、固定資産税が上がることで除却をためらう所有者がいることを考えれば、住宅用地の特例解除は、除却後の敷地の公共利用等による固定

資産税の減免制度等の施策と合わせて一体で実施するよう検討すべきである。

資料9の8ページの空家等対策計画の体系図に福祉部門を含めるべきではないか。空家の所有者には様々な事情があり、心身の健康上対応できない方もいる。例えばゴミ屋敷などは、一度清掃しても根本的に解決されていないため、再度ゴミ屋敷化してしまう。それぞれの事情に応じた対応を、福祉の面からも行う必要がある。

事務局：庁内体制については、資料に記載している分野だけではなく、幅広い分野での関わりが必要になると考えている。

議長：事情に応じた施策を行うには、実態調査でのアンケートが重要になる。空家になった経緯、空家を管理できない理由などにより、必要な施策を講じる必要がある。アンケート調査の結果については、早めに協議会に提出願いたい。

事務局：10月の結果報告は難しいが、委託業者へ確認する。

議長：基本理念については、「自助」「共助」「公助」をベースに作成すべきである。個人が事情に応じた責任を果たせるよう支援していくことで「自助」を促し、地域・NPO法人・専門家などが協力し「共助」により問題を解決する。そして行政が主体となり問題を解決する「公助」。この「自助」「共助」「公助」の3つがバランス良く関わって対策していくことが重要である。適正管理や利活用の促進は、実施すべき内容であり、基本理念の根本には「自助」「共助」「公助」が反映されるべきである。

事務局：基本理念には「自助」「共助」「公助」の概念を盛り込みたい。

議長：基本理念から施策が出てくる。「自助」を実現するためには普及啓発が重要になる。そのような啓発の結果、終活ノートを作成し、相続に係るトラブルを避け、空家が発生しないようにするなどが考えられる。また経済的に解決が難しい方の助成や、専門家による相談も自助につながる。

委員：空家の流通については、空家となった建物を流通させるための費用等をどうするかが重要である。需要がありそうな地域は想定できると思う。そのような物件については、積極的に流通させるべきである。

事務局：市内では片浦地区などが、都心からの移住希望者が関心を持っており、市への問い合わせもある。

事務局：市街化調整区域である場合、建物の売買は可能か。

委員：売買できないとは限らない。

委員：既存宅地である場合や、市街化調整区域に指定される以前から宅地が存在した証明ができれば建築も可能ではないか。

委員：売買については、既存宅地であれば可能な場合もあるが、農家の要件で建築したものはできないなど制限されている部分があるため、一概に可能とは言えない。

事務局：住宅として使用していたものを、店舗や宿泊施設として利用することへの問い合わせも多いが、建築基準法における建物の用途変更の問題もあるのではないか。

議長：制度面から、活用できる物件も賃貸や売買が出来ないなどの問題もある。制度は簡単には変えられないが、現状に即していないのも事実。制度の改革も必要ではないか。

委員：空家等の利活用については、どの程度まで行政が関わるものなのか。昭和56年以前に建築された建物である場合、現在の耐

震基準には適合しない。そのような物件を行政が売買や利活用を行うことについては、耐震化を進めている現状と、逆行することになるため、慎重に対応すべきである。市街化調整区域の建物売買や利活用についても、耐震診断を行った上での用途変更であれば、問題はないが。

議長：利活用が進んでいる自治体もあるが、空家の実態としては利活用できないものが多い。利活用できるものは利活用すべきだが、空家問題を解決する決定打にはならない。やはり空家にしないための予防と、空家になってしまったものに対する措置が重要になる。そのためには所有者自身による管理を、行政がどのようにサポートするかに主眼を置くべきである。

委員：すでに売買・賃貸の流通から除外された物件が空家になっている。これらを流通に乗せたとしても、街に魅力が無ければ借り手・買い手は現れない。単に売買賃貸物件が増加するだけであり、やはり小田原に魅力が無ければ定住促進にはならないのではないか。

議長：横浜市でも郊外の地域では空家化が進んでいるが、活性を維持している地域もある。それには地域の力が重要である、転居時には自治会に届け出なければならぬ制度などにより、地域を挙げて空家を出さないように努力している地域もある。それにより地域の価値を維持でき、移住者も地域に対して関心を向ける。そのためには行政だけでなく、多方面と連携した総合的な施策を講じることが重要である。

議長：その他意見等はあるか。

(意見なし)

議長：本日の内容については、計画(案)に盛り込み、次回の協議会

で再度協議することとし、議事を終了とする。

(7) その他

・次回協議会 10月31日(月) 9時30分～開催予定とする。

(8) 閉会