

令和4年度（2022年度）第1回小田原市空家等対策協議会議事録

- 1 日 時 令和4年（2022年）5月31日（火）午後1時10分から午後2時20分まで
- 2 場 所 小田原市役所 3階 議会全員協議会室
- 3 案 件
 - (1) 協議事項
 - ア 会長及び副会長の選出について 公開
 - (2) 報告事項
 - ア 空家等実態調査の結果について 公開
 - イ 空家等対策計画の改定について 公開
 - (3) 意見交換
 - ア アンケート調査結果における空き家所有者向けの支援について 公開
- 4 出席委員 松下 啓一、白川 秀信、府川 勝、青木 一高、長谷川 匡、関野 次男、
下川 泉、矢部 眞澄、守屋 輝彦（一部リモート参加）
（全員出席）
- 5 事務局 石塚都市部長、佐藤都市部副部長、尾上都市部副部長
菅野都市政策課副課長、山本都市政策係長、
片野都市政策課主査、中村都市政策課主査
- 6 傍聴者 なし

議事の概要

(1) 協議事項

ア 会長及び副会長の選出について

- 事務局 任期最初の会議となるので、会長及び副会長の選出をお願いしたい。委員の皆様から何か発言はあるか。
- 白川委員 会長に松下委員、副会長に関野委員を推薦する。松下委員はこれまで社会問題等に携わってきた学識経験者としての知識と経験から、関野委員は住民を代表されているということから、両委員が適任ではないかと考える。
- 事務局 会長を松下委員、副会長に関野委員との意見をいただいたが、両委員はいかがか。
- 松下委員 お引き受けする。
- 関野委員 お引き受けする。
- 事務局 それでは、会長を松下委員、副会長に関野委員にお願いする。
- 会長 議事に入る前に、事務所管が都市部へ移管されたが、その理由等があれば教えていただきたい。
- 都市部長 これまでは特定空家等を含めた空家等対策を市民部、利活用の部分を都市部としていたが、空き家については今後も重要な問題であることから、一本化することとなった。都市部へ移管された理由は、利活用の面を生かして行くためであり、一本化したことによる成果を出して行きたい。
- 会長 多くの自治体で都市部が所管をしている。新体制となるが、しっかり取り組んでいただきたい。

(2) 報告事項

ア 空家等実態調査の結果について

都市部副部長

それでは、報告事項 ア 空家等実態調査の結果について説明する。

資料1をご覧いただきたい。

1. 背景・目的だが、本市では平成29年3月に「小田原市空家等対策計画」を策定し、対策を進めてきたが、計画期間が令和4年度末で終了となり、計画改定に向けて、市内の空家等の実態と所有者の意向等を把握するため、令和3年度に空家等実態調査を実施したものである。この実態調査は、現地調査対策の精査、現地調査、アンケート調査、空家等の判定・

評価のフローで実施しており、このフローに基づき説明させていただく。

2. 現地調査対象の精査だが、水道の閉栓情報と市既存の空き家のシステム内のデータベースを精査した上で、6,041棟を現地調査対象として抽出した。

3. 現地調査の実施だが、抽出した6,041棟を現地調査した結果、明らかに居住中や除却されているものを除くことにより、1,812棟を確認し、その上で空家等判定項目に基づく調査や周辺への聞き取りを実施した結果、1,698棟の空家等を抽出した。

4. アンケート調査だが、アンケート調査は維持管理の状況や、今後の活用の意向など、8項目について実施した。そのアンケート用紙は、参考資料1-1としているので、確認をお願いする。アンケート調査では、1,255通の調査票を送付し、569通の回答があり、不達数を考慮した回答率は46.9%だった。また、アンケート調査の結果については、参考資料1-2としているので、確認をお願いする。

5. 空家等の数量及び割合だが、現地調査で空家として抽出した1,698棟から、アンケート調査で年1回以上の頻度で「使用している」と回答した309棟を除いた1,389棟を「空家等」と判断した。町丁目ごとの数量等は表2のとおりである。空き家率の高い町丁目として、南町4丁目、本町3丁目などが上げられる。次のページをご覧いただきたい。空家等でプロットした分布図は図3のとおりとなり、市域全域に空家等が分布していることが分かる。

6. 空家等の判定評価だが、建物の老朽・危険度を示す項目などにより利活用、修繕活用、管理不全の3つに評価分類した。その結果、利活用739棟53.2%、修繕利用562棟40.5%、管理不全88棟6.3%となった。

最後に、7. 空家等実態調査を踏まえた今後の課題だが、(1)にあるとおり、今後、相続を起因とする空家等の発生を抑制する取組や空家等を放置したままにしないよう所有者等の自主的な行動を促す取組が必要であること。(2)にあるとおり、所有者等が相談しやすい体制を構築する必要がある。、所有者等が適切な管理を行うための周知、啓発活動の施策検討が必要とすることが判明した。

以上で、報告事項ア 空家等実態調査の結果についての説明を終わる。

会 長 ただいまの説明に関し、ご意見、ご質問をいただきたい。

副 会 長 アンケート調査送付数が1,255通で、空家等の候補1,698となっているが、ターゲットを絞って送付したのか。

都市部副部長 空家等の候補について同一所有者が存在するため、アンケート送付数が減っているが、対象は候補となったもの全てである。

会 長 空き家率は何パーセントとなったのか。

都市部副部長 1.69パーセントになっている。

会 長 よく統計調査で15パーセントなど出て、実際の数値との差が話題となるが、1.69パーセントというのが現在の小田原市の空き家率ということである。

府川委員 今回の対象となる空き家は戸建てのみなのか。

都市政策課副課長 平成28年度の調査では戸建てのみだが、今回は全て空室の共同住宅及び長屋住宅も対象となっている。

白川委員 アンケート調査は所有者へ送付しており、今後の取組において相続を起因とする空き家の抑制なども示されているが、所有者の調査について切り込んで調査できるようになったのか。相続に関する調査では戸籍の調査などが必要になると思われる。

都市政策課副課長 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、戸籍を取得するなど調査が可能である。

青木委員 前回の調査と比べて似たような数字となっているが、今回調査における変更点はあるのか。

都市政策課副課長 調査対象に関しては全てが空室の共同住宅を含めた点がある。また、委託業者が異なることから、判定の基準が若干違う部分がある。

長谷川委員 住宅が対象ということだが、店舗併用住宅はどうか。また、戸建ての店舗は対象となるのか。

都市政策課副課長 居住できるものを対象としているので、店舗併用住宅は対象となる。

会 長 住宅政策の所管ということで、都市部に事務が移管された意義があると思う。空家等対策も当初は雲をつかむような話だったが、対策について見えてきたように思う。

イ 空家等対策計画の改定について

都市部副部長

それでは、報告事項 イ空家等対策計画の改定について説明する。

先ほども説明したとおり、現在の空家等対策計画の計画期間が令和4年度で終了することから、今年度計画改定を行う。その中で、現段階における、計画改定に関する検討内容とスケジュールについて説明する。資料2をご覧ください。

1 計画改定に伴う検討内容だが、課題の整理、施策の検討、推進体制の構築の3点について方向性を整理した。

まずはじめに(1)計画改定に向けた課題の整理では、現計画の進捗結果や実態調査などを踏まえ、より実効性の高い計画として改定していきたいと考えている。

次に、(2)空家等対策計画における施策の検討では、現計画に位置付けている「空き家の予防」「流通・利活用の促進」「適正管理の促進」を引き続き、施策として位置付けていく。

次に、(3)空家等対策に係る推進体制では、計画改定からその運用に至るまで、まずは市内部で連携を図るとともに、イにございますように、不動産関係団体へのヒアリング等、専門的知見のご協力をいただき、計画に反映するとともに、改定計画の運用においても連携して行けるよう、公民連携体制の構築も検討していきたいと考えている。

最後に、2空家等対策計画改定スケジュールについてだが、本協議会については、資料のとおり本日を含め4回の開催を予定しており、令和5年3月に計画改定・公表をしていく予定である。

以上で、報告事項イ 空家等対策計画の改定についての説明を終わる。

会 長 計画のどこに重点を置くかなど、今後の意見交換等を通じて詳細を決めていきたい。
提示されたスケジュールに沿って、協議等を進めていければと思うので、各委員もご協力願いたい。

(3) 意見交換

ア アンケート調査結果における空き家所有者向けの支援について
都市部副部長

それでは、意見交換 ア アンケート調査結果における空き家所有者向けの支援について説明する。

まず始めに、意見交換の趣旨について説明する。

本協議会においては、空家等対策計画や特定空家等の認定に係る協議とその答申を担っていただいているが、これ以外にも、本市の空家等対策において、専門的知見を有する委員の皆様から、貴重な意見をいただき、それを空家等対策に生かして行きたいとの思いから、意見交換を議事に加えさせていただいた。

本日の意見交換については、「アンケート調査結果における空き家所有者向けの支援について」とさせていただいた。

参考資料1－2「令和3年度小田原市空家等実態調査アンケート調査結果」22ページをご覧いただきたい。

「空き家の所有者向けの支援として、どのような制度が必要だと思いますか」との問いに対し、取壊しや修繕の費用の助成制度や空き家を活用・斡旋する制度、業者・専門家の紹介制度などの回答が多くなっている。

本市の現状として、助成制度においては、個人の財産に関わることや費用対効果などの関係により、実施しておらず、業者の紹介制度においても、特定の事業者を紹介できない立場から、制度として設けていない。

また、空き家を活用・斡旋する制度においては、空き家バンク制度を平成27年より創設しており、現在まで21件の契約に至っている。現状はこのような状況だが、空き家を生まないための何か良い対策についてお知恵を拝借できないかご意見を伺い、今後の参考にしたいと考えているので、ご意見をいただきたい。

以上となる、よろしく願いたい。

会 長 ただいま事務局から説明があったが、アンケート結果を踏まえて、行政ができること、民間ができることなど、協議会の場でそれぞれの知見を活かして、いい解決策等が出てくればという考えから意見交換を行いたい。
各委員が感じていることや、空き家問題解決に関する案など、自由に発言していただきたい。

白川委員 相続登記が義務化されることで、所有者の特定は容易になっていくと思

う。登記上の所有者が被相続人のままという状況は減ると思うが、現在相続登記がされていないものまで改善されるのかという点では課題があるかもしれない。

青木委員 未登記の件について、実務の中で売却やリフォームを行う際に未登記なので登記を依頼されることがある。その中で未登記家屋を登記することが一番大変で、遺産分割協議が整っている場合などはいいいが、不備があったり必要書類がない場合など、苦勞することが多い。こういった未登記に係る課題にも注意していく必要がある。

長谷川委員 相談しない理由という項目で、困っていないという回答が多い。所有者は困っていなくても、近隣住民は困っているというケースの可能性もあるので、状況を把握したほうが良い。また、耐震性や老朽化に対する補助について、建築指導課で耐震改修や解体の補助など行っていると思うので、アンケートの回答者へ案内するなど対応できるのではないかな。

行政の負担はあるだろうが、回答内容一つ一つに対応していけば、少しずつ解消していくのではないかな。巡回パトロールの実施など、対応できる要望もあると思われるので、個々に対応することで解決できる案件もあると思う。

都市政策課副課長 実態調査結果とアンケート調査結果を結び付けて、傾向を把握していくなど、対応について検討して行きたい。耐震改修制度の周知や、巡回パトロールなどについても強化して行きたい。

会 長 耐震改修の制度などについて、知らない人が多いと思うので、個別の相談の際に案内するなど工夫が必要。

長谷川委員 空き家について困っている人に対する補助制度や支援制度についてのデータベース化や、困っている方に個々に案内を送付するなど、手間はかかるが一軒でも減っていけば効果はある。

会 長 空き家問題に関する支援制度の一覧などホームページに公開されているのか。

理事・都市部長 補助制度の案内はあるので、空き家関連とリンク付けするなど、ホームページの作りを工夫したい。また、補助関連資料のアンケート回答者への案内についても検討して行きたい。

長谷川委員 湯河原町では特定空家等に限り解体補助を実施している。小田原市でも耐震性不足に特定空家等へ認定されたものは上乘せの補助を行うなどすれば改善が進むのではないかな。

矢部委員 物件としての価値がないと思っている所有者がいる。また、費用がかかるので放置しているという声も聴く。予算の問題もある中で、当団体からはふるさと納税を利用した簡易査定を行政に対し提案している。価値がな

いている所有者が、実際の価値を把握することで一歩踏み出せる場合がある。

また、巡回パトロールの実施について、シルバー人材センターとの連携による年2回の草刈りと現状調査を返礼品とする例もある。利用する人は不動産に対して意識の高い人なので、簡易査定と組み合わせると効果的である。

助成金などは予算措置など時間がかかると思うので、ふるさと納税の活用を検討してみてはどうか。

会 長

難しい点もあると思うが研究してもらいたい。巡回パトロールの件について、行政だけで対応するのは難しいので、民間の力を借りるなど公民連携で実施するなどしたほうがいい。NPO法人として管理業務を行うなどの仕組みも考えられる。

また、どこに相談したらいいかわからない人も多いと思うので、窓口についても検討したほうが良い。

下川委員

現在、自治会の集会所の所有者が横浜に住んでいる。集会所として無償で提供してもらっているが、その代わりに固定資産税が免除されている。所有者が高齢のためそろそろ処分したいという意向があり、同様に無償使用ができる場所を探したいがどこに相談したらいいかわからない。

会 長

一か所で全て解決することは困難なため、詳細まで把握できなくても、ワンストップで相談できる窓口があればいいのではないかと。

白川委員

売りたいけれど売れないというのは、どういった要因があるのか。売れてしまえば解体費も賄えると思うのだが、接道の問題など具体的な要因があるのか。

都市政策課副課長

一番多いのが接道の問題であると感じている。建築基準法の接道要件を満たしていない場合や、位置指定道路に接している私道に対し権利を持っていない場合など、再建築に課題がある場合が多く見られる。

副 会 長

土地の持ち主と家屋の持ち主が同一ならばよいが、借地などで所有者が違う場合には、土地所有者は解体してほしいと思っても、家屋所有者が金銭面の関係でできない場合などがある。どこか相談する窓口を設けてもらいたい。

会 長

案件を探っていくと、一つ一つ答えがあるように感じる。論点が整理されれば、解決のきっかけも見えてくると思う。すべてを解決することは難しくても、少しずつでも進めていくことが大事なので、公民連携で組み立てていきたい。計画改定後においても、そうした議論を深めていく協議会にしていきたい。

以 上