

令和4年度（2022年度）第2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）8月30日（火）午後1時30分から午後2時50分まで
- 2 場 所 小田原市役所 3階 301会議室
- 3 案 件
 - (1) 報告事項
 - ア 空家等対策計画改定作業の進捗について 公開
 - (ア) 空家等対策計画の構成
 - (イ) 具体的な施策
 - A 空き家等対策計画（H29.3）の振り返りに基づく新たな施策
 - B 関係団体におけるアンケート調査の結果に基づく新たな施策
 - (2) 意見交換
 - ア 空き家の解消に向けた論点整理について 公開
～空き家化の原因とその解決策～
- 4 出席委員 松下 啓一、白川 秀信、青木 一高、関野 次男、
下川 泉、矢部 眞澄、守屋 輝彦
- 5 事務局 石塚都市部長、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、中村都市政策課主査
- 6 傍聴者 なし

議事の概要

(1) 報告事項

ア 空家等対策計画改定作業の進捗について

都市部副部長

報告事項ア「空家等対策計画改定作業の進捗について」のご説明の前に、本日の説明とご意見を頂戴する流れを説明させていただきます。計画の構成について説明しご意見を賜った後、最も重要な具体的な施策について説明し、ご意見を頂きたいと存じます。

そして、次に、意見交換として、空き家化が進む、その根本となる原因とその解決策について、ご意見を頂き、頂いたご意見は整理して、計画に反映していきたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、報告事項ア(7)空家等対策計画の構成について、ご説明させていただきます。資料1をご覧ください。

1 計画改定の背景でございます。本市では、平成29年3月に空家等対策計画を策定し、対策を推進してきましたが、平成28年度と令和3年度の実態調査を比較すると、約400棟の空き家が増加していることが判明いたしました。このようなことから、改正する計画については、より実効性のある計画改定が求められております。

そこで、本計画の位置付けや計画期間などの経年による改定のほか、計画を推進する上で重要となる具体的な施策を大きく見直すとともに、計画の進捗管理を実施するため、新たに計画の目標、成果指標といったものを設定したいと考えております。

2の(1)本計画の位置づけでございますが、今年度から第6次小田原市総合計画「2030 ロードマップ 1.0」がスタートいたしました。令和5年度に都市マスタープランの改定も行われます。このような上位計画に整合するよう空家等対策計画を改定してまいります。

(2)計画期間でございますが、第6次総合計画に併せ、令和12年度(2030年度)までの8年間とするものです。

(3)新たに設定する「計画の目標」でございますが、総合計画における実行計画の目標に位置付けております「市に登録された住宅ストックの利活用件数」を本計画にも位置付けてまいりたいと考えております。実行計画では、令和6年度に年間6件としておりますことから、本計画においては、それに比例し、年にせめて1件ずつでも流通を増やしていきたいという意志で、令和12年度に12件を目標としていきたいと考えております。

また、令和3年度に実施いたしました空家等実態調査において、空き家総数1,389件を利活用、修繕利用、管理不全の3段階に評価いたしました。そのうち、管理不全と評価された空き家は88件でございます。年に1件、そして、その次の年は、更に1件と比例して1件ずつ、その事案を解決する件数を増やしていきたいという意志で、令和12年度までに36件削減する計算になりますが、区切りが良い、50件を目標にしていまいりたいと考えております。これら空き家の利活用、適正管理に係る目標を設定し、進捗管理を行うことで、実効性を高めてまいりたいと考えております。

資料の右、3 計画の構成でございます。現計画と改定計画(素案)の構成を新旧対照表の形にいたしました。この素案の章、節、流れで計画を構成してまいりたいと考えておりますが、ご確認いただき、ご意見等ございましたら、賜りたいと存じます。ご確認をお願いいた

します。

以上で、報告事項ア 空家等対策計画改定作業の進捗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。

白川委員 平成 28 年から令和 3 年で管理不全と認定された空き家はどの程度増えたのか。また、管理不全空き家の 50 件への削減は重たい目標であるが、5 年前の基準値はどうだったのか。

都市政策課副課長 1 点目について、増加した管理不全空き家は 5 年間で 48 件の増加である。2 点目について、今後管理不全の空き家は増加する。基準値である 88 件から 50 件に削減し、管理不全空き家が増加しない体制を整えたい。

守屋委員 空き家が 400 件増加しているのに対して、利活用の目標値が 12 件であるが、より広い視点を持つべきなのではないか。

都市部副部長 目標値の設定が難しかったので、今回はこの数値とした。委員の皆様と今後検討していければよいと考えている。

会 長 皆でやっている努力が掲載されないのは、おかしい状況である。みんなでやる取組である。指標の取り方は難しいが考えていこう。ここですぐ結論を出さなくても良いと思う。

理事・都市部長 計画の半分ほど経過した時点で、また実態の調査を行っていく。12 年間同じ施策でよいのか途中で検証する必要がある。その中でご意見いただき、指標を考えていきたい。

会 長 構成はわかりやすくなり、整理されたと思うのでこれでよいだろう。

イ 具体的な施策について

都市部副部長

それでは、報告事項ア(イ)具体的な施策について、ご説明させていただきます。1つが、a 空き家等対策計画の振り返りに基づく新たな施策でございます。新たな具体的施策を検討する上で、現計画の具体的な施策を振り返りました。参考資料 1 にとりまとめましたので、後ほどご確認いただけたらと存じます。

それでは、資料 2 をご覧ください。現計画を振り返った中で、その課題等から、新たな施策へと変更していくものを抽出いたしました。

1「データベースの作成」は、平成 28 年度、令和 3 年度に空家等対策支援システムを導入し、データベースは作成しましたが、課題として、庁内関係部署で共有されることはございませんでした。そこで、改定計画では、施策を「データベースの活用」に変更し、関係法令に基づく所管で、庁内連絡組織を設置し、情報を共有してまいりたいと考えております。

次に、2「空家等評価の作成」は、空家等実態調査の際に「利活用」、「修繕利用」、「管理不全」の 3 段階で判定いたしましたが、課題として、評価が活用されることはございません

でした。そこで、改定計画では、施策を「空家等評価の活用」に変更し、アンケート調査において、利活用、修繕利用と回答した者に対し、市への相談を促しながら、不動産流通させてまいりたいと考えております。

3「中古住宅としての市場流通の促進」は、空家バンクについて、平成27年3月から実施し、リニューアルなどを実施してまいりましたが、課題として、登録物件が少ないため、物件掲載件数が増加しない傾向がございました。そこで、改定計画では、先ほどご説明いたしました空家等評価の活用の施策と連携し、空き家所有者にアプローチを行い、「空き家バンクの登録件数の増加」を図ってまいりたいと考えております。

ページをおめくりいただき、4「適正管理の注意喚起・支援」でございます。これは、近隣住民からの管理不全の空き家に対する相談について、所有者に改善を促す文章を送付してまいりましたが、課題として、送付した文書に反応がなく、改善に繋がらないケースが多く見受けられました。そこで、改定計画では、施策を「きめ細やかな注意喚起・支援」に変更し、管理不全の空家等の解消を促すため、これまで以上にきめ細やかな注意喚起を促すとともに、除却に係る補助などを検討してまいりたいと考えます。

次の5「特定空家等の判定」については、これまで5件の特定空家等の判定をしてまいりましたが、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす空家等は判定した5件に留まっておりません。そこで、改定計画では特定空家等の認定を積極的に実施してまいりたいと考えております。以上が、現計画の振り返りから導いた施策です。

続きまして、(イ) 具体的施策のうち、b 関係団体におけるアンケート調査の結果に基づく新たな施策でございます。

新たな具体的施策を検討する上で、これまで本協議会に直接参画いただいていない団体等も含め、空き家に少なからず関係をお持ちの団体にアンケート調査を実施いたしました。参考資料2にとりまとめましたので、後ほどご確認いただけたらと存じます。

それでは、資料3をご覧ください。アンケート調査の結果から導き出される新たな施策を検討したものです。

1「関係団体との連携強化」でございます。

多くの関係団体から空家等対策において連携に前向きなご回答いただきました。また、積極的なご意見もいただいております。

計画改定を多くの団体の協力により空家等対策を取組む機会として捉えてまいりたいと考えており、関係団体との連携強化に取り組んでまいります。

そこで、新たな施策として、今年度より都市政策課に一元化された相談窓口を関係団体と連携を強化し、拡充してまいりたいと考えております。

また、土地家屋調査士会からは、横浜市の先進事例の情報提供をいただきました。そこで、本市においても、本協議会内に関係団体による具体的な施策を検討・実施する小委員会を設置し、専門的知見のある本協議会を更にパワーアップさせてまいりたいと考えております。

次に、2「市街化調整区域の規制緩和の検討」でございます。2団体より同様のご意見をいただきました。市街化調整区域内の空き家につきましては、決して多くを占めるものではないと思いますが、幅広い対策が必要との考えによりまして、検討してまいりたいと考えております。

以上が、関係団体からのご意見をもとに導いた施策でございます。

これらに対し、また、それ以外にもご意見等がございましたら頂戴し、計画に反映してまいりたいと存じます。

以上で、報告事項イ 具体的な施策についての説明を終わる。

- 会 長 様々な意見があると思うが、利活用や管理不全を減らすためにどうしたらよいのかについて、アイデアや提案を頂きたい。
一点質問する。管理不全空家が44件から88件に増えたと報告があったが、空き家のPRや意識啓発は足りているのか。
- 都市部副部長 当然、PRや空き家の周知は施策に位置付けていく。振り返りとして広報小田原や小田原市HP、空き家の冊子等を作成してPRを行ってきた。他にも、納税通知書の活用や、福祉的な面の取り組みとしてライフデザインノートなども使用した。そうしたPRが足りてない部分があったのかもしれない。
- 会 長 小田原の空き家所有者は小田原市に在住しているのか。
- 都市政策課副課長 半分以上は市外に住んでいる。
- 会 長 市外の空き家所有者にどのように空き家を周知させていくか、PRの強化を改定計画に盛り込むべきだと考える。
- 白川委員 空き家バンクへの登録希望が少ない理由は明らかになっているのか。
- 都市政策課副課長 空き家バンクはHPにて展開しているが、周知の仕方がどうであったのが課題である。今後の計画改定では、周知の方法も併せて登録件数の増加を目指したい。
- 青木委員 参考資料1の中で、ライフデザインノートの話があったが、横浜市の就活ノートは大変良い出来である。ライフデザインノートの小田原市での周知どの程度なのか。雑誌等での周知も効果的であると考ええる。
- 守屋委員 視点が違うのかもしれないが、所有者が利活用してもらえるような周知の在り方も模索すべきではないか。
- 矢部委員 空き家所有者の多くは各々が所有する空き家に価値がないと考えており、手を付けない方がよいと判断する傾向がある。空き家所有者に価値があるということを理解してもらうことが効果的ではないか。
- 会 長 これだけの値段で売買されたという事例紹介も検討できる。
- 矢部委員 不動産は不動産鑑定士によって算定するが、費用が掛かる。簡易的なものであれば数万円で可能である。そういったサービスがあれば、ご理解がいただけるのではないか。

- 関野副委員長 自治会と民生委員が連携して、空き家になりそうな家に対して親族に連絡をしたりして、事前に色々な情報交換をしたという事例があった。
- 守屋委員 高齢夫婦や一人住まいの方で現在施設に入られ、今は住居を使っていないという状況が空き家実態調査の方には出てこないかもしれないが相当数あるのではないかと。そうした状況に対して、建物の老朽化を防ぎつつ、所有権を移転せずに保証するといった制度も検討の余地があるのではないかと。
- 会 長 空き家になる可能性がありうる状況への対策が重要であろう。今回計画の改定にあたって提案された施策以外の意見も反映していただきたい。
- 矢部委員 空き家の利活用後の問題を参考程度にいくつか説明する。
一つ目として、空き家バンクに登録されている物件には安価なものが多く、そういった物件を利用して転売が行われるといった状況がある。例えば半年前に空き家バンクから購入した物件を、何も手を付けずに倍以上の金額で空き家バンクに再度登録するといった事である。
二つ目は、外国籍の方による空き家バンク登録物件購入である。納税管理人によって固定資産税等の納税管理をされていればよいが、日本から離れて固定資産税が未納になり、請求も困難といったケースが見受けられる。空き家バンクの登録物件件数としては減少するが、実際には空き家の状態のまま放置されてしまうようなものが出てきている。転売の目的で物件を探していても、売る拒否ができない。令和 12 年度にはこうした状況が増えている可能性も考えられる。
- 白川委員 議事を取らずに意見を出し合うような会議は予定していないのか。
- 都市部副部長 計画改定内の小委員会では、アンケート調査を行った方々にも参加をしていただく。来年度以降、運営では実践的な舞台を用意していきたい。
- 白川委員 関係団体に弁護士会が記載されていないが回答していないのか。
- 都市部副部長 アンケートを実施していないためである。
- 白川委員 利活用の場面では弁護士が関与する場面は少ないので、ほかの場面での関与になるのだろう。
- 守屋委員 計画策定前にざっくりばらんな意見を出す場を開催してみてもどうか。

青木委員 横浜市は、協議会以外の連絡会を設置した理由として、横浜市は窓口を一本化して調査士を派遣している。他の行政もこのようになっていくのではないかな。

会 長 こういった話は、本音で語り合うのがよいと思っている。議事録を作ったりするとどうしても固くなるので、和気あいあいとできる場づくりが大切であると思う。

下川委員 データベースの活用ができるような状態になってほしい。

(3) 意見交換

ア 空き家の解消に向けた論点整理について

都市部副部長

それでは、意見交換 ア 空き家の解消に向けた論点整理について説明する。

本日の意見交換については、「空き家の解消に向けた論点整理について～空き家化の要因とその解決策～」ということで用意させていただいたが、すでに今の議論の中で様々な意見をいただきましたので、今一度何かあればご意見いただきたい。

会 長 空き家が発生する原因は分かっている。一人一人何ができるのか、行政には何ができるのかを検討する必要がある。空き家が発生してしまうのは仕方がない。空き家をどう管理していくのが重要。例えば山の中であれば他人に迷惑が掛からないのでよいかもしれないが、空き家の隣近所放っておけないという意識は強いと思うので、そのような住民意識に訴えていくのは効果的かもしれない。
なんでもいいので、意見をお願いします。

青木委員 資料3にて市街化調整区域の規制緩和と記載されているが、調整区域では家を建てることができない。数年前には規制を強めたということもあったが、現状を教えていただきたい。

都市政策課副課長 令和3年度の空き家の実態調査では、1389棟の空き家が調査では確認された。そのうち、市街化調整区域内の空き家は156棟であり、多くの割合を占めているわけではないが、先述の通り幅広い施策として挙げさせていただいた。緩和の検討という話になると、一般には、市街化調整区域の場合、住宅であっても用途が異なる。分家住宅の場合、特例で認可されているが、土地ではなくあくまで人に要件があり、他の人が建て替えるといった事は認められていない。救済という形で対応している部分はある。こうした中で商工会議所から所有者変更の緩和については意見を頂いている。手続きの緩和等は、今後開発審査会に付議をしないといけない状況である。規制そのものを緩和するというよりは、手続きの方法を簡易化していくなど、部局の方と調整をしていきたい。

- 矢部委員 空き家バンクでも、分家住宅を登録したいという依頼があった。調査した結果、分家住宅の手続きが誤って手続きした過去がある物件であり、現状は違法物件であったため、お断りをした。そういった話は年に数件出ている。
- 守屋委員 メッセージの出し方については重要である。この物件は現状違反だから流通に乗らないではなく、個々に許可を取っていけば善意の第三者であるから売れるようにすればよいのではないかと思う。市として用途転用が可能だといった間違ったメッセージを出してしまうと規制緩和だと考えられて、よからぬ発想を持つ人も出てくるのではないか。被害に遭った方々を救済していくという趣旨を伝える。多くの空き家が流通に乗るように、少しでも道を探ればよいと考える。
- 理事・都市部長 空き家法が変わり、特定空家の認定を協議会の方をお願いすることになる。近隣市町では、行政代執行による取り壊しを行っている事例が見受けられる。特定空家の行政代執行を一つの方法として考えていかなければと考えている。皆さんが委員をやっている中で、そういった話を聞く機会はあるのか伺いたい。
- 会 長 代執行は構わないが、執行後に費用を回収できなかった場合は住民監査請求が来る。代執行を検討する際は慎重に、委員会で議論をしていきたい。
- 理事・都市部長 前計画から、長年手つかずの空き家も存在する。代執行も検討しなければならないのではないかと。
- 会 長 やるとなれば相当の覚悟を持ってやっていかないといけない。住民監査請求が一番心配である。
- 矢部委員 他の行政でも全てを把握するのは大変な作業である。一般市民にその空き家がどんな影響を与えているのかを考えることである。特に通学路の特定空家は子供たちの保安上の問題もあるので、重要視されている。
- 会 長 そういった代執行や特定空家に関する優先度の線引きは委員会を挟んで決定していければと思う。

以 上

令和4年度第2回小田原市空家等対策協議会の議事録について、次のとおり署名いたします。

令和 4 年 月 日

会 長 _____