

令和7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7年7月1日（火）午前11時00分から～午前12時15分まで
- 2 場 所 小田原市役所 6階 602会議室
- 3 案 件
 - (1) 協議事項
 - ア 空き家バンクの見直し（案）について 公開
 - (2) 報告事項
 - ア 令和6年度空家等対策事業の主な実績について 公開
 - イ 令和7年度空家等対策事業の主な取組について 公開
 - (3) 意見交換
 - ア 法第9条第2項の規定に基づく報告徴収について 非公開
- 4 出席委員 松下 啓一、白川 秀信、府川 勝、矢部 眞澄、青木 一高、長谷川 匡、小宮 誠司、下田 成一、加藤 憲一
- 5 事務局 佐藤都市部長、梶塚都市部副部長、菅野都市調整担当課長、下澤都市政策課主査、磯崎都市政策課主査
- 6 傍聴者 0名

議事の内容

(1) 協議事項

ア 空き家バンクの見直し（案）について 公開

都市調整担当課長 それでは、協議事項ア「空き家バンクの見直し（案）について」説明する。資料1-1をご用意いただき、前方のスクリーンをご覧ください。

はじめに、「1 背景」である。本市の空き家バンクは、掲載後すぐ成約してしまうことによる掲載件数の下げ止まりや、不動産事業者と内見希望者との日程調整による時間などが課題としてある。そこで、住宅ストック活用小委員会の議論を踏まえ見直しするものである。

次に「2 小田原市空き家バンク」である。ワークショップ、不動産関係団体・建築士会との意見交換などを実施し、平成27年3月に空き家バンク制度を創設した。そのスキームは、所有者が市に対し空き家バンクの登録申込を行い、市は登録した物件情報をホームページ上で情報提供している。ホームページを閲覧した希望者が市に問い合わせを行い、市は内見を調整、仲介は不動産事業者が行う。また、実績であるが、制度創設以降、67件登録され、35件が成約している。

さがみ信用金庫・全国保証株式会社との連携であるが、令和6年8月に空家等対策に関する協定を締結し、空き家バンクの物件について、当初3年間固定金利0%、不動産担保等事務手数料が無料となる「空き家対策専用住宅ローン」を提供していただいている。

次に、「3 見直しに係る経過」である。令和7年3月に空家等対策協議会に報告、また、県西空き家バンク連絡会において全国版空き家バンクの活用について運営者であるアットホームより説明を受けた。これを受け、4月に不動産団体役員、アットホーム担当者と新制度について意見交換を行っている。また、6月にはさがみ信用金庫と打合せを実施し、新制度のスキームについて了承を得ている。

次に「4 見直し概要」である。「(1) 方向性」であるが、行政と民間の良いところを補完しあう協力体制を強化していく。「(2) 概要」であるが、「ア 登録申込の対象」は、現行の空き家所有者から、不動産事業者を加えることとし、市は、不動産事業者の登録申込に対し、

登録基準に基づき、判断していく。

資料1-2をご用意いただきたい。不動産事業者登録申込基準(案)について説明する。不動産事業者の定義であるが、小田原市空き家バンク実施要綱の規定として、宅建協会小田原支部又は全日協会湘南支部の会員の不動産事業者で県西2市8町に事務所を有する者とする。

登録基準の内、不動産事業者であるが、「ア 会社役員又は個人に小田原市暴力団排除条例に規定する暴力団員等がいる不動産事業者」、「イ 従前に空き家バンク制度の信用を失墜させた不動産事業者」、「ウ 不動産団体より登録申込させないよう要請がある不動産事業者」、「エ その他これらに類する不動産事業者」を除外する。

登録基準の内、物件であるが、「ア 建売住宅など明らかに従前より居住の用に供されず、空き家と称することができない物件」、「イ 都市計画法又は建築基準法など法令の規定により現状において再建築できない物件」、「ウ 不動産団体より登録申込させないよう要請がある物件」、「エ その他これらに類する物件」を除外する。

資料1-1、「(2) 概要」の内、「イ 登録物件の掲載」であるが、物件案内ページのリンク先を市ホームページからアットホームの全国版空き家バンクに変更し、その物件内容の編集は、不動産事業者に行っていただく。市は、物件内容の記載を行う不動産事業者にID及びPASSを提供し、記載完了後、市は内容を確認した上で、ホームページを公開する。「ウ 問合せ、内見の対応」は、市から、物件に記載した不動産事業者に変更する。

前方のスクリーンをご覧いただきたい。これは見直しのホームページのイメージである。市ホームページの空き家バンク物件一覧をクリックすると、全国版空き家バンクの物件一覧から物件の詳細を閲覧できる。物件の連絡先を不動産事業者とすることで、問合せ、内見の対応については不動産事業者となる。

最後に、「(3) 新たな運営スキーム」であるが、先程説明したことを図で示したものとなる。まず、所有者からの登録申込、または不動産事業者からの登録申込を市にさせていただく。市が登録基準に基づき判断し、不動産事業者へアカウントを提供する。不動産事業者で全国

版空き家バンクへ記載していただき、市への完了報告の後、市が登録、公開する。利用者から希望がある場合には、不動産事業者に問合せ、内見等の対応、仲介を担っていただく。

以上で、協議事項 ア「空き家バンクの見直し（案）について」の説明を終了する。

松 下 会 長 前回議論をして、その内容の説明を詰めてもらったものである。今まで役所が全部窓口になっていたものを不動産事業者に入ってもらっていただき、その範囲を広げるに伴って、課題も出てくる。この制度が特にさがみ信用金庫との関係でメリットがあるので、悪用やデメリットがあるといけない。基準を作って適正に運営していこうという流れになっている。これについてご質問やご意見があればお願いします。

青 木 委 員 資料1-2で、登録申込基準があり、説明の中で、これらの業者を除外するとあったが、この文章の中に除外という言葉がないのだが。

都市調整担当課長 青木委員よりご指摘の通り、この文章でこの基準がいいのか悪いのかが記載されていないということである。委員がおっしゃる通りなので、まずは登録申込基準の(1)の間に次に該当する事業者もしくは物件については、登録申込ができないものとする加筆する。

長 谷 川 委 員 ホームページの掲載について、全国版の空き家バンクに変更というのは、市のホームページから、全国版に表記を変えるということか。

都市調整担当課長 そのとおりである。

長 谷 川 委 員 その場合にこの順序で行くと、不動産事業者が先に空き家バンクに登録、アップして、その後、市が確認するのか。

都市調整担当課長 アットホームの全国版空き家バンクの編集については、不動産事業者にさせていただく。作り終わった段階で、市に連絡をいただき、市が内容を確認した上でホームページ上に公開するという流れで実施していく。

長 谷 川 委 員 ホームページ上というのは、全国版の空き家バンクか。

都市調整担当課長 そのとおりである。

長 谷 川 委 員 事前に市がチェックをしてからアップということになるか。

都市調整担当課長 そのとおりである。

松 下 会 長 不正なことをする人はいないが、いるとしたら、除籍や排除となる。

除籍にあたって、登録できる人は、まず何かをどこかに登録というか、対象となる不動産事業者の名前がどこかに出てくるのか。そして、除籍になった記録は出していいものか、出さない方がいいものか。それが抑制の担保になるのではないかと思う。どのように考えたらいいか。

都市調整担当課長 こういったことを公表するのであれば、条例化が必要だと思う。あくまでもこれについては、市と協定を締結している不動産団体、この相対の信用のもとに実施していくことを基本としているので、公表まではできないと思っている。

松 下 会 長 公表というか、罰ではなく、淡々と事実を伝えることはあると思う。どちらがいいか、その判断が難しい。白川委員はいかがか。

白 川 委 員 今の話を受けて、申込段階の基準であるが、後日判明した場合の除外の基準も作っておくのか、申込段階ではわからないこともよくあるが、暴力団のようなことが後で判明した場合には、契約解除するということを盛り込む予定か。

松 下 会 長 少しやりすぎではないか。

白 川 委 員 後からはやむを得ない感じがするが、空き家バンク制度の信用失墜とか、団体から登録申込させないように要請があるとか、実際の基準としてはなかなか難しい。信用の失墜も少しならいいが大きいと駄目だとか、そのようなことが社会的な信用に傷をつけることになってしまうと、公開したことで負担が出てしまうことがある。

松 下 会 長 そのあたりの基準の審査は行政の方でやるという仕組みか。

都市調整担当課長 そういうことになる。白川委員からお話いただいたように、裁量の幅がどうしても出てきてしまう。実際この信用失墜というと、内見を約束していたのに不動産事業者が来なかった、という事例も過去にある。当然その時は市の職員も立ち会っていたので、希望者に対して謝罪ができたが、今後は不動産事業者とその内見希望者だけになるので、すっぱかされた状況になってしまうという部分を信用失墜として想定している。

松 下 会 長 どのみち裁量は、1回目だから注意してわかりました、でいいが、3回はやってはだめ、のような話になる。過失はともかく、そういう

裁量の幅はどうしても出ざるを得ない。

都 市 部 長　この基準を作成するにあたり、悩ましい部分があり、数量的に基準を明確に示せばいいが、裁量の部分がかかり出て来てしまうので、本日皆様から意見を聞いて、補足する部分があると思う。確かにトラブル時の責任の所在はどこなのか、明確にうたっておかないといけない。また先程の後日違反行為が発覚した場合に取扱をどうするのかもまだ決めていない。今日の意見を集約して、委員と相談しながら基準を完成させていきたいと思っているので、できるだけ色々なご意見をいただきたい。

松 下 会 長　思いつきでも結構なので、それを採用するかどうかはまた別の話なので、言っていただければ考えるヒントになると思う。

長 谷 川 委 員　イの空き家バンク制度の信用失墜の件で、予想されるような内容を事例としていくつかここに挙げておくとか、積み上げていった方がいいと思う。

次にもう1つ、ウだが、不動産団体より登録申込させないよう要請があるということは、その団体からこの業者は怪しいからやめた方がいいということか。例えば文書でリストをもらうことは事前にできるのか。私たちではなく、市側として。

都市調整担当課長　そこまでは考えてはない。この後7月10日に不動産団体に対して、説明会を実施する。今度は不動産団体側からの意見もあると思うので、その際に意見交換等できればと思っている。

長 谷 川 委 員　先程登録の除名について話があったが、その辺はこれから詰めるということか。

都市調整担当課長　そのとおりである。

府 川 委 員　可能性があるのは業務停止である。不動産業者で何かしら違反があって、いきなり業務停止になってしまった場合、案内も出来なければ、説明も出来ない状態になった時に、お客さんとの約束は決まってしまう、では誰が行くのか、その辺のフォローがどうなのか。

松 下 会 長　今度の打合せでアイデアを出してもらったり、課題を出してもらわないと十分にはわからない。

さがみ信用金庫の方は何か条件とか。

都市調整担当課長　　まずは市の方で、判断基準を作ることにより、本筋についてはご理解いただいている。市が何かしらのフィルターを設けることを条件としている。

松 下 会 長　　その中身については特に。

都市調整担当課長　　特にないということである。

松 下 会 長　　他の町ではこのように不動産屋が絡むが、このさがみ信用金庫のような仕組みが特にないから他の例はないのか。こういう基準を作ってくれという。

都市調整担当課長　　そのとおりである。

松 下 会 長　　小田原独自というか、それくらい慎重に、あるいは十分配慮しないと、せっかくのいい制度、みんなが協力しようとしている制度が壊れてしまったら何にもならない。

また打合せがあるということなので、その時に意見を出していただいて、より良い制度に進めて行きたいと思う。自慢の制度になると思うので。それでは次へ。

(2) 報告事項

ア 「令和6年度空家等対策事業の主な実績について 公開

都市調整担当課長　　それでは続いて、報告事項ア「令和6年度空家等対策事業の主な実績について」である。資料2をご用意いただき、前方のスクリーンをご覧ください。

はじめに、「1 空家等対策協議会」である。5月、11月、令和7年3月の3回開催して、主な決定事項として、小台地内の特定空家等が除却され、本市として初めて特定空家が解消になったので、その事務手続きを明確化した。

また、本協議会における意見交換を踏まえ、県西二市八町で県西地域版の判断基準（案）を策定し、その上で管理不全空家等の判断基準を加えるため、従前の「小田原市特定空家等判断基準」を改正した。

次に、「2 住宅ストック活用小委員会」である。11月、令和7年2月、3月の3回開催し、空家等対策事業の効果検証に係る事業報告書を取りまとめた。また、空き家バンクの見直しについて意見交換を行った。

次に、「3 空家等に関する相談受付状況」である。新規の苦情と利活用相談の件数の推移であるが、空家等対策計画を改定した令和5年度以降、顕著に増加していることが見られる。

また、「直近3ヶ年の苦情相談の推移」であるが、121件と増加傾向にある。

次に、「4 具体的な取組の主な実施状況」である。「(1) 令和5年度からの継続施策」の内、「ア 空き家相談窓口制度」であるが、直近3ヶ年の利活用相談の推移は、ワンストップ窓口開設の令和5年度以降は、非常に増加しており、54件の相談を受けている。

次に「イ 不動産無料診断制度」であるが、26件の診断を実施した。当該制度により、空き家バンクに登録され、7件が成約されている。また、日本経済新聞に掲載されるなど注目度も高くなっている。

次に「ウ 木造住宅耐震改修費補助(空き家除却)制度」であるが、9件の除却費用を補助した。

次に「エ 庁内における空家等対策会議の開催」であるが、関係各課で空家等対策の現状や課題を共有し、拡充すべき施策を検討した。

次に「オ 周知・啓発」であるが、固定資産税納税通知書に同封するしおりへの掲載や、令和6年5月号の市広報誌への掲載を行った。

また、民間事業者2者と協定を締結し、有料広告を活用したリーフレット「空き家の手引き」と「わが家の終活ノート」を作成した。

更には、かながわ住まいまちづくり協会との共催により「我が家の相談室」セミナー・相談会を開催し、セミナーに9名参加していただいた。

次に、「(2) 令和6年度からの新規施策」の内、「ア 財産管理制度の活用による空家等の改善」であるが、鴨宮地内の空家等に係る不在者財産管理人、東町四丁目地内の空家等に係る相続財産清算人の選任を申立てた。

この内、鴨宮地内については、既に財産管理人による改善が図られており、自宅の樹木が伐採され、自宅以外に所有していた長屋に隣接する敷地の除草、長屋の除却が行われるとともに、予納金100万円についても既に返還されている。

また、東町四丁目地内についても、既に財産管理人により売買契約が締結され、8月上旬に購入者による除却が予定されている。

次に、「イ 空家等売却仲介手数料補助制度」であるが、仲介手数料4件を補助した。

次に、「ウ 空家等建物状況調査費補助制度」であるが、利用実績はなかった。

次に、「エ 金融機関等との連携」であるが、さがみ信用金庫及び全国保証株式会社との連携による空き家専用住宅ローンや住宅金融支援機構との連携によるフラット35地域連携型を活用できるようになったが、利用実績はなかった。

最後に、「5 計画目標の進捗状況」である。空家等対策計画では、前述のような取組みの効果を測定するため、2つの目標指標を設定している。その一つ目が「適切な管理が行われていない空き家の件数」である。令和3年度に実施した空家等実態調査において、適切な管理が行われていないと評価された空き家が88件あった。この88件を基準値として、現行計画の最終年度である令和12年度までに48件改善し、40件とすることとしている。

令和6年度末の追跡調査では、利活用や除却により33件が改善されており、進捗率としては69%になる。

二つ目が「市に登録された住宅ストックの利活用件数」であるが、年間2件の利活用を基準値として、現行計画の最終年度である令和12年度までに年間12件の利活用を達成することとしている。

令和6年度の利活用件数については8件となっており、進捗率としては60%になる。

いずれの目標指標も順調に推移しており、引き続き計画に基づき空家等対策事業を推進していく。

以上をもって、報告事項ア「令和6年度空家等対策事業の主な実績について」の説明を終了する。

松 下 会 長 令和6年度の事業で、進捗が進んでいる感じだが、ご質問やご意見はいかがか。

長 谷 川 委 員 3番の新規相談・苦情・利活用件数の推移、令和6年度だけ見て、

次の直近3ヶ年の苦情相談の推移、この数字が合わないのはどういう理由か。

都市調整担当課長 まず、(1)については、新規になる。令和6年度に新たな物件1件について、新しい相談が出て来たものが115件である。続いて、直近3ヶ年の苦情相談の推移であるが、115件のうち苦情については67件になる。継続的な苦情、昨年度も苦情があつて、令和5年度も苦情があつて、令和6年度も苦情があるようなことについては、継続という形になっており、それが54件、あわせて121件というような形である。

長谷川委員 115件引く67件で半分位が利活用の相談ということで考えてよろしいか。

都市調整担当課長 そのとおりである。

長谷川委員 苦情というのは、繁茂して困るとかいう、いわゆる苦情か。

都市調整担当課長 そのとおりである。

松下会長 別に定義する必要もないが、あきらかに苦情だったらだいたいわかるということか。

都市調整担当課長 そのとおりである。

下田委員 4番(1)アだが、空き家相談窓口、これはどのように知らせめるのか。

都市調整担当課長 毎月の広報の相談窓口、例えば、弁護士相談、宅建士への相談等、色々な相談が毎月広報に掲載されている、一番下に毎月、空き家利活相談の記事を掲載し、周知を図っている。

下田委員 市の広報の窓口の一番下にあると、認識出来ておらず申し訳ない。何かというと、未だに空き家がものすごく増えてしまっている。高齢の单身の方、二人でかなりお年を召されていてお住まいになっている方もいる。言い方はあれかもしれないが、空き家予備軍のような感じである。

だから、自治会を通してとか、もっとこの窓口を皆さんに周知して、本当に事が起こった時はすごく大変で、速やかに上手く処理できるよう結びつけていった方がいいと思う。私も認識してなかったのも、知らない人も結構いるのではないかと思う。自治会とか、自治会長とか、

地元の向こう三軒両隣ではないが、ある程度把握しているので、広く知らしめていただきたいと思います。

都市調整担当課長 一昨年度から地域包括支援センターと連携を強化しようと、代表者会議の場でも出張して相談を受けるということで、実績として我々が地域包括支援センターに出向き、相談者の方にも来ていただいて相談の機会を持った。実際昨年度はそのようなことがなく、風化してしまうようなところもあるので、毎年、地域包括支援センター、例えばまた自治会長会議に出席し、空き家対策のお話をさせていただいているので、周知啓発を毎年しっかりやることが必要である。ただいま下田委員からご指摘があり、隔年位と考えていたが、より多くの方に知っていただくために、この周知啓発をしっかりと実施してまいりたいと考えている。

下田委員 包括に連携しているのは非常にいいと思う。よろず相談ではないが、民生委員も活動が助かると思うし、是非よろしくお願ひしたい。

松下会長 小田原は町内会で年1回集まる、大会や総会のようなものはあるか。そういうところで1回、色々表彰とかあるだろうが、こういうものを紹介できればその機会に勉強になる。皆困っているわけだし、紙を配ってもわからないから、聞けば、熱く語れば、通じると思う。そういうことをどんどんやったらいいと思う。何でもロコミだから。

都市部長 市の方でも広報委員長会議があり、連合自治会長が集まる会議、そういったところで、今一度職員も出席して。

松下会長 これをやる時間をとると効果的だと思う。写真を見せて、ビフォーアフターでやればわかる。紙を見てもなかなか理解するのが厄介だったりするので。

加藤委員 自治会長大会でやりますか。

松下会長 もう1つ話が変わるが、町内会自体も盛り上げていかないといけない。何のためにあるのか問われているわけだから。こういうことをやれば、その意義があって、では入ろうかとなる。あとはよろしいか。6年度はこのように大変頑張ったと、次は7年度。

(2) 報告事項

イ 令和7年度空家等対策事業の主な取組について 公開

都市調整担当課長 それでは、報告事項イ「令和7年度空家等対策事業の主な取組について」説明する。資料3をご用意いただき、前方のスクリーンをご覧ください。

はじめに、「1 令和6年度からの継続施策」の内、「(1) 空き家相談窓口制度」であるが、小委員会での効果検証において、継続すべきとの評価をいただいているので、引き続き実施していく。なお、昨年度実績に基づき、予算は34件分344,000円である。

次に、「(2) 不動産無料診断制度」であるが、効果検証において、注目度も高く継続すべきとの評価をいただいているので、引き続き実施していく。なお、昨年度実績に基づき、予算は30件分990,000円である。

次に、「(3) 木造住宅耐震改修費補助（空き家除却）制度」であるが、引き続き実施していく。なお、予算は3件分1,350,000円であるが、昨年同様、県と調整を行った上で、事業予算の範囲内で対応していく。

次に、「(4) 空家等売却仲介手数料補助制度」であるが、効果検証において、改善を図りながら継続すべきとの評価をいただいたことから、不動産団体と協議をしていく。なお、昨年度実績に基づき、予算は6件分、300,000円である。

次に、「(5) 空家等建物状況調査費補助制度」であるが、効果検証において、補助対象者の変更など制度見直しを検討すべきとの評価をいただいたことから、令和7年6月末に補助要綱を改正し、所有者のほか、購入予定者も補助対象とした。このことについても不動産団体に周知を図りながら、活用していただけるよう協議していく。なお、昨年度実績に基づき、予算は6件分、180,000円である。

次に、「(6) 財産管理制度の活用による空家等の改善」であるが、昨年度実績に基づき、予算は2件分、2,015,750円である。

次に、「(7) 庁内における空家等対策会議の開催」であるが、5月に開催した。

次に、「(8) 周知・啓発」であるが、令和7年5月号の市広報誌への掲載、「令和7年度固定資産税・都市計画税のしおり」への掲載をし

た。また、有料広告を活用して作成したリーフレット「空き家の手引き」と「わが家の終活ノート」による啓発を行っていく。所有者への改善依頼を郵送する際に同封しているほか、市の各窓口や地域包括支援センターなどに配架しているが、現段階において好評をいただいている。

また、令和7年4月に三井住友信託銀行と締結した協定や、小田原衛生グループとの連携による、民間の知見を活用したセミナーの開催を計画している。なお、三井住友信託銀行とのセミナーについては10月25日に予定をしている。

次に、「2 令和7年度からの新規施策」の内、「(1) 管理不全空家等に対する法的措置」であるが、令和7年3月に策定した「管理不全空家等及び特定空家等判断基準」により、管理不全空家等の判断を行い、認定や指導等を実施していく。

次に「(2) 内部の連携強化」であるが、空き家の被災リスク等について調査・確認するため、消防本部に火災情報の提供を依頼した、これにより住宅火災における空き家の割合等を集計していく。また、「財産管理制度」の運用については、市税総務課、資産税課、福祉政策課と調整会議を開催し、情報共有や連携の可否について検討を進めていく。

以上で、報告事項イ「令和7年度空家等対策事業の主な取組について」の説明を終了する。よろしく願います。

松 下 会 長 では、7年度の取組について、ご質問あるいはご意見があったら願います。

長 谷 川 委 員 (8) 番の周知・啓発の市広報誌について、私事だが、住まいが小田原ではないので、広報誌を見たことない。資料を送るついででいいので、広報誌を同封してもらえると助かる。

松 下 会 長 是非。

長 谷 川 委 員 あと、もう1つ。この取組について、例えば南足柄市や湯河原町に出すのは良くないか。

都市調整担当課長 問題ない。

長 谷 川 委 員 こうことを小田原市がやっているというのを見せてあげてよいか。

今度、中井町が立ち上げるみたいなので。

松 下 会 長 私はこの話を熊谷市にする。全国にすればいい。

長 谷 川 委 員 結構進んでいる、小田原の地域として。

松 下 会 長 進んでいる。雲泥の、変な話、ものすごく差がある。どこの所管が良かったかと思ったが、都市政策課で正解だった。

白 川 委 員 長谷川委員のご発言に関連して、報告事項のアとかイは公開になっているから、この資料自体は市のホームページでも公開されるか。

都市調整担当課長 公開する。

白 川 委 員 であれば、別に何か会議とかで、情報を提供できるよう使わせていただいても特に問題はないか。

都市調整担当課長 問題ない。

松 下 会 長 むしろPRしてもらった方がいいくらい、横連携というか。それでは今年度も頑張ってやって行きたいと思う。次が非公開、どうぞ。

都市調整担当課長 次回については、日程が決まり次第、事務局より後日連絡させていただきますので、よろしく願います。事務局からは以上である。

松 下 会 長 それでは以上をもって、令和7年度第1回小田原市空家等対策協議会を閉会する。