令和6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6年11月26日（火）午後3時00分から～午後4時30分まで
- 2 場 所 小田原市役所 4階 議会会議室
- 3 案 件
 - (1) 報告事項
 - ア 管理不全空家等の判断基準（案）について 公開
 - イ 住宅ストック活用小委員会について 公開
 - ウ 小田原市空家等対策協議会規則の一部改正について 公開
 - エ 国府津五丁目地内の空家等の対応状況について 非公開
 - オ 鴨宮地内の空家等の対応状況（不在者財産管理人の選任）について 非公開
- 4 出席委員 松下 啓一、白川 秀信、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、秋澤都市部副部長、菅野都市調整担当課長、
磯崎都市政策課主査、川崎都市政策課主事
- 6 傍聴者 1名

議事の内容

(1) 報告事項

ア 管理不全空家等の判断基準（案）について 公開

都市調整担当課長　それでは報告事項ア　管理不全空家等の判断基準（案）について、ご説明させていただく。資料1と参考資料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」であるが、本市では空き家法の改正に伴い、令和6年3月に空家等対策計画を改定し、管理不全空家等に対する法に基づく措置の実施を位置付け、管理不全空家等判断基準を策定することとした。

これを受け、令和6年5月に開催した第1回小田原市空家等対策協議会において判断基準の策定について意見交換を行い、令和6年中に策定予定の県判断マニュアルを参酌するとともに、県西地域における同一基準の検討をした上で、本市の判断基準を策定することとした。

次に、「2　判断基準策定に向けた現状」である。神奈川県特定空家等の判断マニュアル（案）改訂検討会議であるが、令和6年6月に開催された第1回検討会議で、県が主体となって、現行の神奈川県判断マニュアルに管理不全空家等に係る基準を入れ込む形で、素案を作成していく方針が示され、令和6年9月に開催された第2回検討会議では、県から改訂素案の提示があり、各市町村に意見聴取があった。複数の市町村から県の素案では管理不全空家等の範囲が広すぎるとの意見があり、次回検討会までに見直すこととなっている。

県西地域管理不全空家等判断基準策定勉強会であるが、県西二市八町で、特定空家等や管理不全空家等の認定に乖離が無いよう情報共有することを目的として、本市が設立したものであり、令和6年7月に開催した第1回勉強会では、県西地域で同一基準を策定することとし、その基準は県の基準を参酌していくことで確認するとともに、特定空家等の判断基準のある小田原市、南足柄市及び湯河原町の考え方について情報共有を行った。

また、令和6年9月に開催した第2回勉強会では、現状、県から示されている判断マニュアルの改訂素案で模擬調査を行い、その結果に

ついて情報共有を行うとともに、判定表における、管理不全空家等と特定空家等の位置付けと地域特性の追加等について検討を行った。

第3回県改訂検討会議の結果を受け、次回の県西地域勉強会でこの勉強会における判断基準を提示する予定である。

次に、「3 県西地域管理不全空家等判断基準策定勉強会における検討状況」である。

(1)判定表における管理不全空家等と特定空家等の位置づけであるが、現行の県判断マニュアルでは、判定表の判定1から判定3に該当する空家等を「特定空家等に該当の可能性あり」と判断している。

どの判定から実際に特定空家等に認定するかは、各市町村に委ねられており県西地域で特定空家等の認定実績のある小田原市、湯河原町では、判定3に該当する空家等を「特定空家等に該当」と判断し運用している。

これらの県判断マニュアル及び小田原市、湯河原町の運用を踏まえ、県西地域勉強会では判定2を「管理不全空家等に該当」とすることで、現在、検討を進めている。

なお、本市の現行の特定空家等判断基準では判定3を「特定空家等に該当」として、判定1及び判定2についても「可能性あり」として幅をもたせていたが、本判断基準は行政手続法に規定する「審査基準」に該当し、曖昧な表現は避けるべきであることから、今回の改定に伴い「空家等」という表現に変更する。

次に(2)地域特性の追加等であるが、県判断マニュアルでは空き家による周辺への悪影響を判断する際、地域特性が考慮されている。

隣地と十分に距離がある、面している道路の通行量が少ない、周辺の建築物の立地が疎らといった状況を地域特性1とし、隣地と距離がない、面している道路の交通量が多い、住宅密集地といった状況を地域特性3としている。

現行の県判断マニュアルを参酌した小田原市判断基準の判定表では、広い敷地に存する別荘等は、地域特性の関係から特定空家等に該当しなくなり、そのような空家等について地域から多くの改善要望が寄せられた際の取扱いが問題となることから、箱根町から提起された。

こういった状況に対応するため、勉強会では空家等が景観形成やまちづくりを特に推進していくべき区域等に存する場合に特定空家等とする運用を検討しているが、区域等の設定や、その背景となる各種計画等は、各市町により状況が大きく異なるため、地域特性の追加の考え方や方法について共有し、実際の運用は各市町の判断によることにして参りたい。

最後に、参考資料1 県西地域勉強会における判断基準の現時点での素案について、ご説明する。時間の関係で、主なものをご説明させていただく。

まず、柱・はりの場合、これまで小田原市や湯河原町では「柱・はりに折損がみられる」状態で隣地境界との距離が近いものを特定空家等と判断していた。素案ではこれに加え、単に「柱・はりに折損がみられる」状態で管理不全空家等と判断し、「柱・はりがたわんでいる」状態は「空家等」とする。

なお、判定1について「空家等」であるものの、このまま放置することはできないため、適切に改善を促していく。

次に、屋根素材の場合、これまで「屋根全体に不陸がみられる」状態で隣地境界との距離が近く前面道路を不特定多数の人が通行するものを特定空家等と判断していたところ、これに加え、単に「屋根全体に不陸がみられる」状態で管理不全空家等と判断し、「屋根葺き材の一部に、破損、ズレ、ひび割れ等がみられる」状態は「空家等」とする。

次に、建築設備の場合、これまで「浄化槽の破損・停止等により臭気が発生している」状態で周辺に住宅があるものを特定空家等と判断していたところ、これに加え、単に「浄化槽の破損・停止等により臭気が発生している」状態は管理不全空家等と判断し、「浄化槽が放置され、破損・停止している」状態は「空家等」とする。

次に、立木等の場合、これまで「立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている」状態で住宅密集地域に立地しているものを特定空家等と判断していたところ、これに加え、「立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている」状態

で比較的敷地が広い地域の場合は管理不全空家等と判断し、「立木等が建物の全面を覆う程度にまで繁茂している」状態は「空家等」とする。

最後に、ゴミ等の場合、これまで「ゴミ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、ハエ、蚊等が発生している」状態で周辺に住宅があるものを特定空家等と判断していたところ、これに加え、単に「ゴミ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、ハエ、蚊等が発生している」状態は管理不全空家等と判断し、「ゴミや糞尿の廻りにハエが大量に発生している」状態は「空家等」とする。

以上、主な状況をご説明したが、今後、調整を図っていく。

これをもって、報告事項 ア 管理不全空家等の判断基準についての説明を終了する。よろしく願います。

松 下 会 長 今、説明があった内容について、何かご質問、ご意見があれば願います。県の基準では管理不全空家等の範囲が広すぎるとの説明があったが、詳しく説明いただきたい。

都市調整担当課長 それでは、参考資料1をご覧ください。参考資料1の2ページであるが、県の第2回改定検討会議においては、この判定0を「管理不全空家等」として位置付けていくという方向が示された。しかし、先ほどもご説明したとおり、それでは範囲が広すぎるという各市町からの意見があったことから、例えば、柱のひび割れ、変形、傾き、または破損等がほとんど無いにも関わらず、県の基準では管理不全空家等になってしまう。

松 下 会 長 それでは、事務量が過大になってしまう。

都市調整担当課長 そのとおりである。

現状、「空き家」となっているものを、ほとんど「管理不全空家等」という位置づけにしていくというのが、第2回検討会で示された県の考え方である。

県西二市八町で勉強会を開催しているが、県の検討会議で意見があったように、その勉強会の場でも『管理不全空家等』の範囲が広すぎる」という意見があった。

この県西二市八町の中で、小田原市と湯河原町においては、特定空家等の認定実績があり、これまで判定表の判定3を「特定空家等」とする運用を現在までしてきたことから、これを堅持し、判定2を「管理不全空家等」にすべきであろうという議論させていただいている。

松 下 会 長 具体的に、特定空家等と管理不全空家等の分かりやすい事例を説明
いただきたい。

都市調整担当課長 本市の現行の基準では判定3を、「特定空家等」としている。地域特性も考慮しながら判定しており、具体的な事例を説明させていただくと、屋根の場合は「隣地境界線又は前面道路までの距離が1階の階高以下の距離かつ、前面道路の状況が公道で不特定多数の人が通行する道路で屋根全体に不陸がみられる」状態を判定3として、特定空家等と判断している。これについては、助言・指導、勧告、命令、行政代執行の対象となる。

そして、「隣地境界や前面道路の状況に関わらず、屋根全体に不陸が見られる」状態を判定2として、新たに管理不全空家等に位置付けていく。

「屋根ふき材の一部に破損図でひび割れ等が見られる」状態を判定1として、判断していくというのが現状の案である。

松 下 会 長 要するに、現状の判断をベースとして、新たに加わった「管理不全空家等」をどう位置付けるかと考えた時に、「特定空家等」は今までどおりとして、その前段階の部分を「管理不全空家等」として判断していくことにするということよろしいか。

都市調整担当課長 そのとおりである。

長谷川委員 参考資料1の1ページの4の備考欄に「適宜記入できるスペースとする」と書いてある。その内容は、「土地所有者が異なる」、「住宅用地に対する課税標準の特例措置を受けている」等と書いてあるが、この部分について調査委託を受けた建築士が記入する必要はないという考えでよろしいか。

都市調整担当課長 この備考欄については、個人情報になることから、市が建築士事務所協会に依頼する際には、情報の提供をしていない。

こちらについては、市として本協議会に対して諮問する際に説明する内容であるため、調査委託を受けた建築士が記入するものではない。

長谷川委員 8ページ「判定とコメント」の「状態」の欄に「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」と「その他の状態」とあり、その判定項目を見ていくと、「(1)のCランク」と書いてあるが、2ページの上から3行目でも「(1)」と書いてある。同じ判定票の中で違う「(1)」があり、わかりにくい。

2ページ「(1)建築物が倒壊等するおそれがある事項」及び3ページ「(2)屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある事項」の括弧については、鍵括弧にするなど、表記を変えていただきたい。

また、8ページの判定表の「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」の各項目に、章立てに対応した「II-1」を追加し、「その他の状態」の各項目には、同様に「II-2」を追加していただきたい。

質問であるが、7ページ「3 当該空家等の立地環境などの地域特性」の「隣地境界線又は前面道路までの距離」の「地域特性2」で、以前は「距離以下」という表記であったが、今回の案では「以下」が入っていない。「地域特性3」に「以下」と表記してあるので、「地域特性2」は1階から2階までの高さの間であるという判断でよろしいか。

都市調整担当課長 そのとおりである。

特定空家等と管理不全空家等の判断については、この判断基準に基づいて、建築士事務所協会の会員に委託をするという運用をさせていただく。長谷川委員からのご意見を参考に、使いやすいように修正して参りたい。

青木委員 新しい判断基準について、県が判定項目を広げるということであるが、従前の判定項目に0ランクとAランクを加えたということでしょうか。

都市調整担当課長 元々、神奈川県判定項目は、AランクからCランクまでであったが、今回の改定素案で0ランクが加えられた。

小田原市では、県の判定項目からAランクを外し、特定空家等判断基準を作成していたという経緯がある。

青木委員 承知した。

今までの調査時にBランク、Cランクしか見ていなかったが、今回、0ランクとAランクを加え、その状況をチェックしていくということは、調査時に少し負担が多くなるという印象である。

また、この判断基準を見ると、Bランク以上に該当しないと、管理不全空家等以上に該当しないことから、0ランク又はAランクについては、チェックしなくてもいいのではないかと感じた。

このあたりの考え方について教えていただきたい。

都市調整担当課長 こちらについても、現場からのご意見ということで、参考にさせていただく。

ご指摘いただいたとおり、判定作業に時間を要する中で、最終的な判断にはあまり関係がないということで、作業の効率化を図っていきたいと考えている。

長谷川委員 7ページ「3 当該空家等の立地環境等の地域特性」の「前面道路の状況」の地域特性2と3について、「避難路に指定」というのは、建築士では判断ができないが、資料をもらう段階で、市で確認をしておいていただけるということによろしいか。

都市調整担当課長 こちらについては、判断を依頼する際に、市で事前に調査を行った上で、お知らせする。

長谷川委員 依頼をいただく段階で、避難路の指定については明らかになっているという認識でよろしいか。

都市調整担当課長 そのとおりである。

都市部長 今、県では、各市町村からの指摘を受けて再検討していることから、0ランクとAランクの扱いについては、県の内容を確認しながら進めて参りたい。当初、県では判定0で「管理不全空家等」と判断することであり、極端な話、空き家であれば「管理不全空家等」というような解釈もあったようである。今後、県の考え方がどうなるかによるが、できるだけわかりやすい判断基準をご提示できるようにしていきたい。

松下会長 他の自治体でも空家等対策協議会の委員に就いているが、「県の基準に準拠する」として独自で基準を設けていないことに懸念を抱いている。全て「管理不全空家等」としてしまうと、実効性が無くなってしまう。

県はどういった意図で、その様な考え方を示しているのか。

都市調整担当課長 県の「管理不全空家等及び特定空家等判断マニュアル（案）」は、「(案)」を消さないこととなっている。これは、あくまでも県としては「見本を提示している」のであり、判断基準の詳細については、各市町村の決定に委ねるというスタンスでいる。

実際に、県の「特定空家等の判断マニュアル(案)」において、既に運用しているにも関わらず「(案)」は消えてない。「県としての考えを示しているだけである」という状況となっている。

松下会長 判断基準を厳しくしすぎてしまうと、市町村の意に反して認定できないものが出てきてしまうため、あえて緩くしているということで理解した。最終的には、各市町村が自分たちで判断する必要があることから、県としては、運用しやすいように作成しているのかもしれない。実務的なことは長谷川委員とよく相談し、判断の際に混乱することがないようにしていただきたい。最後に、今後のスケジュールを伺いたい。

都市調整担当課長 次回の本協議会において、諮問をさせていただきたいと考えている。

(1) 報告事項

イ 住宅ストック活用小委員会について 公開

都市調整担当課長 それでは、報告事項 イ 住宅ストック活用小委員会についてご説明する。資料2をご覧ください。

はじめに、「1 住宅ストック活用小委員会の概要」である。

令和5年度に空家等の市場流通の促進に係る具体的施策を検討するため、本協議会内に専門的知見を有する方による「住宅ストック活用小委員会」を設置し、事業提案書を取りまとめ、市長に建議を行った。

これを受け、本市では、事業提案書にある具体的施策を空家等対策計画に反映し、今年度から空家等対策事業として実施している。

これらを踏まえ、今年度の小委員会においては、空家等対策計画に位置付けた空家等対策事業の効果検証を行うとともに、市場流通の促進に寄与する空き家バンクの見直しについて検討を行うものである。

次に、「2 委員(案)」である。協議会規則第6条第2項の規定に基づき、小委員会の委員は会長が指名することとなっているため、ご

報告させていただく。

始めに、新任の委員からご報告させていただく。

不動産分野として、神奈川県宅地建物取引業協会より、昨年度の劔持氏に代わり、同協会小田原支部の政策推進委員長の武藤氏、コンサル・行政分野として、国際航業株式会社の村井氏に代わり、市町村に対する情報提供や技術的助言を行う立場であり空き家行政に精通している、神奈川県住宅計画課より大曲氏、金融分野として、住宅金融支援機構の稲葉氏に代わり、今年度空家等対策に関する協定を締結した、さがみ信用金庫より柳川氏である。

次に、留任していただく委員では、不動産分野として全日本不動産協会より日比野氏、法律分野として神奈川県司法書士会より野原氏、土地分野として神奈川県土地家屋調査士会より山口氏である。

また、オブザーバーとして、空家等対策協議会松下会長にも引き続き参加していただくこととなっている。

次に、「3 今後の予定」である。今年度は全3回の開催を予定している。

明後日、11月28日開催予定の第1回小委員会では、本年度の空家等対策事業の概要、昨年度の空家等対策事業の実績、そして、空き家バンクの現状と見直しについてご報告させていただく。

令和7年2月開催予定の第2回小委員会では、空家等対策計画における、空家等の流通・利活用の促進に係る施策の効果検証をしていただくと共に、空き家バンクの見直しについてご協議いただく。

そして、3月開催予定の第3回小委員会では、議論の整理をしていただき、提言書を取りまとめていただく予定となっている。

以上、報告事項 イ 住宅ストック活用小委員会について説明を終了する。

松 下 会 長 今年度は、空き家バンクにターゲットを絞って進めていくということか。

これまでやってきた利活用に係る取組、PR等の事業は、そのまま続けてやっていくということによろしいか。

都市調整担当課長 そのとおりである。

下 田 委 員 空き家バンクも非常にいいと思うが、他の市町村では、利活用ということで、福祉施設、例えばサロンとして空き家を活用しているところもあるようである。モデルとして、小田原市でもそういった取組ができれば、利活用のPRとしていいのではないか。

都市調整担当課長 地域に還元できる施設としての利活用については、改定前の空家等対策計画で施策として位置づけていたが、活用を希望する地域もなかったことから、令和5年3月の改定では、小田原市空家等対策計画から削除させていただいた。しかしながら、空き家を有効活用していくことは非常に重要であると考えことから、関係団体と調整を図りながら、ご希望される事例があれば、今後、取組を広げて参りたい。

なお、実績として、自治会から地域の集会所として空き家を使えないかと相談があり、所有者にお繋ぎした事例が1件ある。空き家を活用したいというご希望の声をいただければ、市から所有者にお繋ぎをすることを、積極的にやっていきたいと考えている。

松 下 会 長 空き家を使いたい、利用したいという方と、空き家のマッチングが難しい。利活用の実績や事例があり、そのPRが上手くいけば、使いたい人、使って欲しい人が出てくると思う。

「空き家をもっと上手く使ったらいいじゃないか」という意見はよく耳にする。それにはマッチングが重要になってくると思うので、小委員会でも考えてみたい。

都 市 部 長 これから少子高齢化を迎えていく中で地域の居場所の確保という観点で、非常に大事になってくると思っている。

公民館まで距離が有るので、身近なところに空き家があるのだから、そこで集まれるようにしたいといった声もある。ただ、誰がそれを運営していくのかという課題もあり、そういった要望に対しては、地域に入って相談にのりながらやっていきたいと思っている。

松下会長 一つの部局だけでやれないことが、今、随分と増えている、他の部局との連携、特に福祉部局など、そういう連携を横に広げながらやっていると、具体的な実績や事例が出てくるのではないかと。大変だが、ニーズはあると考える。

下田委員 上手くいったマッチングの事例があれば、市の広報紙に掲載してみてもどうか。広報紙を細かいところまで見ている人もいる。具体的な事例があれば、似たような空き家を所有する人が、市に相談するきっかけになるかもしれない。

まずは、モデル的な事例を作り、それをPRすれば、広がっていくのではないかと考える。

松下会長 新しい委員に、信用金庫の方が入ったことが良いと感じている。色々なまちづくりの事例を見ていると、信用金庫が活躍しているところは活性化している。それが信用金庫の活路であるとも言える。

例えば、三島信用金庫は、ベテランの職員がおり、補助金の獲得率が非常に良い。役所の職員では、人事異動があるため難しい。上手く信金の持っている知恵を上手く活かしたら良いと思う。

加藤委員 昨年11月に建議をしたという内容について、簡単に説明してほしい。建議の中に、どのような観点で見直しをしたかという位置付けがあるのではないかと。思う。

また、今、下田委員からご発言があった内容については、地域政策課と非常に隣接する事業領域であることから、情報共有していくと、地域側としてはニーズを捉えているはずなので、そこは動いていくといいのではないかと。

都市調整担当課長 昨年度、事業提案を建議をした内容であるが、空き家を市場流通していくための施策を何点か事業提案いただいた。

不動産仲介手数料の一部の補助、建物状況調査費の一部補助、金融機関との連携、相談会のリニューアル、こういったことを行いながら、

空家等所有者が空き家を市場流通させていく流れを作っていこうという事業提案をいただき、それを計画に位置付けたところである。

加藤委員 承知した。

松下会長 小田原市は土地が比較的安いので、新築志向である。横浜だと土地が高いため中古住宅を買おうと思う人もいるが、小田原では中古住宅の市場流通は若干不利である。そういう不利がある中でどうやっていくかということに知恵を絞った。今までの相談会に比べてリニューアルを行うなど色々な工夫をしているので、今年もバージョンアップしてやっていきたい。

(1) 報告事項

ウ 小田原市空家等対策協議会規則の一部改正について 公開

都市調整担当課長 それでは 報告事項ウ 小田原市空家等対策協議会規則の一部改正について、ご説明する。資料3をご覧ください。

はじめに、「1 背景」である。

小田原市空家等対策協議会委員の現在の任期は、令和7年1月14日までとなっており、年度途中の委員改選となっている。前回、令和5年の委員改選では、空家等対策計画の改定を令和4年度内で予定しており、計画改定の諮問が任期以降になることから委員全員に留任していただいた。

また、今回、令和6年度においても、管理不全空家等の判断基準を議論しており、判断基準策定の諮問が任期以降になってしまう。

このことから本会において、年度を通じた協議が容易に行えるよう、小田原市空家等対策協議会規則の改正を行うものである。

次に、「2 改正内容」である。

協議会規則第3条第2項中、「委員の任期は、2年とする。」とされているところを、「委員の任期は、委嘱の日の属する年度の翌年度の末日までとする。」とするものである。このことにより、次回委員の任期は令和7年1月15日から令和8年3月31日までとなる。

なお、今回の改正は次回委員の任期に係るものであり、現在の任期に変更が無いよう、法務担当と調整し施行日を令和7年1月15日としていく。

最後に、「3 今後の予定」である。

令和6年12月に協議会規則を改正し、令和7年1月に委員改選となる。皆様におかれましては引き続きよろしく願います。

以上をもって、報告事項ウ 小田原市空家等対策協議会規則の一部改正についての説明を終了する。よろしく願います。

松 下 会 長 協議会の設立が年度の途中だと、任期が年度を跨いでしまう。他の街の協議会・委員会でもよくある。この規則改正の方法は、いいやり方であると思う。

松 下 会 長 それでは、最後に事務局から何かあるか。

都市調整担当課長 次回、本協議会であるが、3月下旬頃を予定している。日程が決まり次第、事務局よりご連絡させていただきたいと思っている。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6年度第2回小田原市空家等対策協議会を閉会する。