

## 平成28年度 第2回小田原市空家等対策協議会 概要

- 1 日 時 平成28年10月31日（月）  
午前9時30分から11時30分まで
- 2 場 所 小田原市役所 6階 601会議室
- 3 委 員 松下委員、川口委員、白川委員、府川委員、青木委員  
長谷川委員、下川委員、加藤委員（欠席）
- 4 事 務 局 諸星市民部長、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計画策定スケジュール
  - ・資料2 小田原市空家等実態調査について
  - ・資料3 小田原市空家等対策計画（素案）
- 7 会議概要
  - (1) 開会
  - (2) 議事
    - (ア) 小田原市空家等対策計画 策定のスケジュールについて  
事務局：資料1に基づき、空家等対策計画策定のスケジュールを説明。  
(質疑、意見なし)
    - (イ) 小田原市空家等実態調査について  
事務局：資料2に基づき説明。空家等実態調査の進捗状況及び、先行して行った空家等の所有者へのアンケート結果について報告。  
議 長：この調査で小田原市の空家等の問題点や対策におけるポイントが明確になる。本来はこの調査の結果を基に、対策計画を立て

ていくが、今回はスケジュールや予算の関係もあり抽出した結果を議論の素材にしたいと考えている。今回示されたのは70件分のアンケート結果であるため、全調査結果の数値とずれが生じる可能性もある。例えば、空き家の所有者の年齢を見ると、全国平均では約半数が65歳以上だが、小田原市では2/3近くが65歳以上となっている。アンケート回答率が50%であり、数字のずれが生じている可能性もあるが、対策へのヒントはあると思うので、議論していきたい。

委員：先行調査分の249件については、今回の実態調査とは別で行ったものか。

事務局：これは、現地調査を行った約1,200件の空家等のうち、先行してアンケート調査を行ったもので、約1,200件の一部である。

委員：了解した。

委員：回答があったものは比較的建物の状態がよい、定期的に管理されている空き家が多いと見受けられるが、回答があったものと無かったものの建物の状態の詳細が分かるか。

事務局：現地調査での外観調査により、空き家の状態のランクは分かるが、現時点でそこまでの報告はあがっていない。

議長：先行調査分の249件の空き家のうち、特定空家等に該当するレベルの空き家がどの程度あるかは分かるか。意外と少数ではないか。

事務局：現時点では分からない。

議長：調査では、空家法に記載されている特定空家等がどれだけ存在するかが、大事なポイントになる。件数としては少数であると見ているため、『特定空家等になる可能性が高い空き家』への

対策が主眼になる。

事務局：『適正管理されている』と回答された空き家が、半数を占めているが、その結果は妥当であるということによいか。

議長：回答率が50%であるため、何ともいえない。

委員：空き家の件数には地域差があるのではないか。地域として空き家化しやすい地域があると思う。

事務局：最終的には地域ごとの空き家件数を示すことができる。

先行調査では、『山地を切り開き造成した住宅地の世代交代』や『接道がなく建て替えが難しい』などを理由として空き家が多いと思われる地域をバランスを考慮し選定した。

委員：資料2の2ページのアンケート結果に『草木が繁茂している』と回答されたものが数件あるが、『冬になると枯れて火災の危険がある』と近隣から相談を受ける。アンケートの回答にも多くあったが、回答が無かったものにも、状態が悪いものは多く含まれているのではないか。

議長：確かに、小田原市は、状況の悪い空き家が多い傾向があるかもしれない。先行調査でその件数が示されるとよかった。アンケートの中で『遠方に住んでいるため維持管理できない』とあるが、遠方とはどこか。

委員：遠方とは、こまめに来られない場所と捉えるべきではないか。例え市内でも、距離があれば頻繁には維持管理できない。

委員：アンケートの発送先が分かれば、所有者の居住地は把握できるのではないか。

事務局：現時点ではしっかりとした把握はしていないが、先行調査のアンケートの中には、岡山県に発送したものや、海外に転出し正確な住所が分からず発送しなかったものもある。アンケートの

多くは県内、都内、埼玉県など首都圏近郊に発送した。

委員：家庭の事情で、『相続人がおらず、建物に住む人がいない』とある。相続人が全くいないのか、相続希望者がおらず遺産が共有状態になっているのか、相続人が相続放棄をしたため相続されていないのか。

事務局：アンケートではそこまでの詳細な回答は求めている。個別に寄せられた相談案件では、相続すべき人はいるが大正生まれの所有者の死後、相続手続きがされず現在に至っているものもある。この所有者の親族がこの空き家をどうにかしようとした場合でも、他に相続権を持っている者が数多くおり、弁護士に相談したが対応できないと断られたと聞いた。相続人が誰もいない、『天涯孤独の方』が亡くなり、空き家になっているというものは少ないと思われる。

委員：そのような物件の固定資産税の支払い状況は調査しているか。

事務局：現時点では調査していないが、調査することはできないのではないかと。

委員：所有者が空き家を処分しなければ、強制的に処分することもできると思う。浜町や中町などは不便ではなく、複数の駅も近いので売却できると思う。利用するスキームを作ることは可能ではないか。

事務局：空き家の中には所有者の死後、長期間相続がされていないものもあり、時間の経過により相続人が分からなかったり、相続人が複数いるなど、対応が難しい場合もある。

議長：死亡した方にそのまま課税してしまう事例もあるようだ。本来は新たな相続人に課税しなければならないのだが。

事務局：不明の土地や家屋の固定資産税を把握せずに支払っている方も

いるようだ。

議長：小田原市単独で解決することは難しいが、相続や課税の制度そのものに問題があるもの事実である。

委員：資料2の約1, 200件の空き家についても、詳細の調査を行うということによいか。

事務局：詳細の調査を行う。第3回の協議会で、全件の調査結果についても可能な範囲で示したい。

議長：必要な制度として、助成制度を望む声があるが、市ではどう考えるか。

事務局：助成制度を望む事情は分かるが、空き家の管理責任はあくまで所有者にあり、助成制度の実施は現在考えていない。

委員：行政代執行で要する費用は、所有者へ請求するのか。

事務局：当然請求する。

議長：しかし現実には、支払われないケースがほとんどである。そのため、代執行の事例は国内でも10件程度と少ない。代執行に税金を費やしたことに対して、住民訴訟が起こる可能性もある。代執行は慎重に、こういった協議会に諮り、担保を得てから行うべきである。

委員：計画は、代執行を行うことが目標ではなく、あくまでも空き家を減らしていくことによいのか。

議長：空き家になりそうな『空き家予備軍』に働きかけ、空き家になることを防ぐことが重要である。アンケート結果では空き家所有者の年齢は80歳以上が最も多く、それらが問題となる空き家に発展する可能性がある。調査結果はいつごろまとまるか、まとめたものを計画に反映できるか。次の会議では、一部でもよいので、できるだけ計画に生かせるよう報告してほしい。

(ウ) 小田原市空家等対策計画（素案）について

事務局：資料3に基づき、小田原市空家等対策計画（素案）について説明。

議長：資料3の11ページの実態調査については、調査結果やアンケート結果については記載しないのか。

事務局：最終的には資料編として提示することはできるが、委託業者の調査結果の報告時期が年度末になることから、本編に盛り込むことは難しいと考えている。

委員：調査の対象となる空き家の件数程度なら盛り込めるか。

事務局：調査を委託している業者と調整し、可能な範囲で盛り込みたい。

議長：調査結果の入れ方は難しい。住宅土地統計調査による空き家件数約12,000件、水道の閉栓件数約6,500件、今回の実態調査で空き家と判断されている約1,200件と、大きく件数が異なる。数字の使い方には配慮が必要である。なぜこれだけの差が生じているのか、整理して説明しなければならない。

委員：一般的な戸建て住宅と、大家が持っている貸家などは外見では判断しにくい。これらを空き家として判断するか否かでも結果に違いが出るのではないか。

議長：例えば、売却用で一時的に空き家になっている物件についても、住宅土地統計調査では空き家として結果に含まれる。このような点からも結果の掲載については、説明できるよう整理しておかなければならない。どの自治体も説明に苦慮している。

委員：自治会調査では組単位で調査を行っていた自治会もあるよう

だ。人の出入りがあるかどうかなどの視点からも調査を行って  
いけば自治会調査の結果257件は、かなり絞られた件数だと  
予想できる。これらについて調査されてどうであったか。

事務局：自治会調査の257件についても、委託業者の調査員が現地を  
確認し空き家であるかどうかの確認するところから調査を行っ  
ている。居住実態が確認できれば空き家としてカウントしてい  
ない。

議長：この自治会調査の結果257件は、問題となる空き家の実態的  
な数値に近いのではないか。

委員：小田原市は自治会の体制がしっかりしている印象を受けるの  
で、自治会調査もきちんとされたのではないか。

議長：空き家の実態調査は、調査員が外観を見るだけではなく、周辺  
住民からの情報を基に居住実態を判断しているから精度が高く  
なる。

委員：その点がきちんと説明できるとよい。

議長：直接ターゲットとなるのは、自治会調査の257件程になるの  
ではないか。これまでの経験上、ひどい状態の件数はこの程度  
ではないかと考えている。

委員：さまざまな視点から調査したことを示すとよい。空き家を除却  
するためだけの計画ではなく、利活用も視野に入れ、それぞれ  
の対策に必要な空き家の情報があり、いろいろな角度から調査  
をしていることが示せれば、理解が得られるのではないか。

委員：資料3の16ページのフローが対策の基本となるのではない  
か。

委員：調査は計画の完成後も継続して行われると考えてよいか。現在  
は空き家ではないが、将来空き家になる可能性が高い空き家が

ある。このような『空き家予備軍』について継続して注視する必要がある。

事務局：自治会などからは、空き家の状況の情報も入ってくる。予算状況によるが数年後に調査を行い、継続的に状況を把握する必要があると考えている。

議長：実態調査では、空き家を状態別に分け、直ちに除却が必要な程度のものから順にA、B、Cとするのであれば、いかにBをAに、CをBに移行させないかが重要である。Aを直接対処するのは大変難しいので、自治体としてはBやCに対しての対策が重要。そのために継続的に状況を追う必要がある。

例えば、高齢者が自宅から施設に入り、自宅が空き家になることがある。こういった問題に対し計画として何を示せるか、具体的に想定することが大切。所有者が相談したり、近隣の協力を仰いだり、施設への入居時に『今後の自宅の扱い方』について確認したり、入居時に地域で連絡が取れるようにするなど。計画に、細かく定めることはできないが、こういった施策を具体的に考えて計画を作る必要がある。

委員：前回の協議会で、福祉分野の施策を計画に盛り込むべきとの意見が出た。表現しづらい面もあるかもしれないが、記載すべきだと思う。

議長：空き家の所有者が認知症の場合なども多いため、福祉面からのアプローチは必要となる。福祉関連部署を計画に盛り込むべきである。

委員：私は仕事で、認知症の方の後見人になっている。不動産等を売却する方向で動いているので問題無いが、成年後見人を必要とするケースは増加傾向にある。成年後見人が付いているかどうか



かは、市で分かると思うので、対策ができるうちに成年後見人  
に対策を依頼することなどを検討すべきである。

議 長：空き家対策を担う NPO 法人があるが、そのような団体について  
の記載はあるのか。

事務局：資料 3 の 18 ページの民間事業者を含めている。実際にシルバ  
ー人材センターから空き家の管理業務の提案をいただいている  
他、管理業務を行いたいと言う団体からも接触があった。

委 員：資料 3 の 18 ページの民間事業者の中に含まれているという認  
識でよいか。民間団体には弁護士会のような団体も含まれる  
か。

事務局：含まれている。表現が分かりにくければ、変更することを検討  
したい。

議 長：他自治体では緊急代行措置を行っている自治体がある。例え  
ば、倒壊寸前の空き家が通学路にあり、行政代執行を行うには  
時間を要するため、緊急代行措置としてネットをかけ、倒壊を  
防ぐなどの対応している自治体もある。ニーズが無ければ制度  
を作る必要は無いが、急に必要となった場合に準備しておかな  
いと対応できない。緊急代行措置は、強い権限で行うことにな  
ってしまう面もあるが、ニーズがあれば今後視野に入れて検討  
すべきである。

委 員：資料 3 の 19 ページ上段の特定空家等の評価基準を、早く作成  
し計画に盛り込めないか。基準が載せられると、『どの程度で  
あれば特定空家等になるのか』が具体的に理解しやすい。

議 長：計画策定の段階で、細かい基準を示すことは難しいと思う。

事務局：現実として、特定空家等に指定されると指導・助言、勧告、命  
令、代執行と段階的に対応せざるを得ない状況になるため、基

準については慎重に議論し作成したいと考えている。

議長：委員のご指摘の点については、特定空家等の評価基準について、現状の記載に補足するとよいのではないかと。

事務局：補えるよう、工夫する。

委員：パブリックコメントの発信について、発信方法、発信先はどうなっているのか。資料3をベースにしたものを公開するのか。一般の方が理解するのは難しいのではないかと。

事務局：パブリックコメントは市のホームページでの公開と、市役所や支所等の窓口での計画（素案）の配架により実施する。期間は一ヶ月間とし、公募した意見についての回答をさらに公開する。

委員：国土交通省や神奈川県のパブリックコメントでは、各業界団体に情報が発信され会員に意見を募っている。ただ資料を公開するだけでは、なかなか意見は集まらない。形式的な実施ではなく、積極的に働きかけるべきではないか。我々が協議会でこの資料を読んでも悩む部分があるので、市民に資料を公開しただけでは意見は集まらないと思う。自治会は事前に調査をしているので、パブリックコメントへの協力を仰ぐべきではないか。自治会内の空き家に対する意識もまた高まると思う。

議長：確かに、少なくとも自治会には、広く意見を聴く機会を設けるべきである。地域の力に頼らなければならない部分もあり、行政だけでどうにかできる問題ではない。自治会にも当事者として問題意識を持ってもらうことが重要である。

事務局：空き家に関する問題は地域の関心も高く、また業界団体の協力も不可欠であるため、自治会長の集まる会議や業界団体の会合等で資料を配布させていただくなど、さまざまな方法が考えら

れる。

福祉分野の関わりが重要であるとのお話もあったが、単身高齢者世帯が増加している中で、相続問題等からも空き家予備軍に対する福祉分野からのアプローチも重要と考えられる。これまで空き家問題やゴミ屋敷の問題については、自治会や民生委員から相談を受けていた経緯もあることから、こういった団体からも意見を仰ぐ機会を作りたい。

議 長：その他意見等はあるか。

(意見なし)

議 長：本日の議事を終了とする。

### (3) その他

#### ・次回協議会

平成29年1月30日(月) 9時30分～開催予定とする

### (4) 閉会