

平成28年度 第3回小田原市空家等対策協議会 概要（公開版）

- 1 日 時 平成29年 1月30日（月）
午前9時30分から11時10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、遠藤市民部副部長、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（素案）に対する
市民意見の募集結果について
 - ・資料 2 小田原市空家等実態調査 中間報告書
 - ・資料 3 小田原市空家等対策計画（素案）
 - ・資料3-1 小田原市空家等対策計画（素案）の変更点について
 - ・資料 4 答申（案）について

7 会議概要

(1) 開会

(2) 議事

ア 小田原市空家等対策計画（素案）に対する市民意見の募集結果について
事務局：資料1に基づき、小田原市空家等対策計画（素案）に対する
市民意見の募集結果について説明。

議 長：意見に対して丁寧に回答していると思う。ここで挙がってきた意見や疑問は、多くの方が感じていると考えられるため、よく留意して計画を作成し、施策を実行されたい。各委員の

皆様には、意見公募の実施を周知していただき感謝する。

イ 小田原市空家等実態調査の中間報告について

事務局：資料2に基づき、小田原市空家等実態調査の中間報告について説明。

議長：詳細な調査により、興味深い結果が出されている。質問や意見があれば発言願いたい。

委員：空家等の分布状況について。不動産業者の感覚的には海岸沿いに空き家が多く存在すると感じていたが、飯田岡や堀之内にも空き家が多く分布している結果になっていることが、意外だった。津波の影響や活断層を考慮し、海岸沿いの不動産を売却したいという方は多いが、飯田岡に空き家が多いのは河川が近いこともあるのではないか。

委員：国府津は居住するには環境の良い場所だと思うが、駅の北側などは道が狭く車が通りづらい。交通利便性が低いため、いわゆる「買い物難民」になる人もいる。このような事態が空き家が増える原因のひとつと考えられるのではないか。

議長：最終報告書の完成はいつか。

事務局：最終報告書は3月後半の完成を予定している。

議長：資料2の14ページについて。管理不全に該当する空家等が全体の3.4%となっており、この中に特定空家等になる可能性が高いものが含まれていると思われる。事務局の感覚でかまわないので、市が把握している空家等のうち、実際に特定空家等に判定されると思われるものはどの程度あるのか。

事務局：10軒～20軒程度ではないか。市へ苦情の連絡が入る空家等については明らかに周辺に迷惑をかけているというものが多

い。

議長：空家法では特定空家等に判定し、施策を講じていることが明文化されているが、このようないわゆる「問題の空家等」はごく少数となっている。周辺に迷惑をかけている空家等への対応が計画の中心となりがちであるが、空家等を発生させないための施策や、管理不全の空家等に移行させないための施策に重点を置くことが重要である。今回の中間報告における市内の空家率は1.16%だが、住宅土地統計調査による空家率は13.9%となっている。調査方法や、調査の趣旨が異なっているため、数値が乖離することは理解できるが、数値の違いをしっかりと説明する必要がある。

事務局：空家率を算出する場合、今回の中間報告では分母の数を地図上の建物数としているが、住宅土地統計調査では総住宅数としているため、差異の原因のひとつになっていると考えられる。また住宅土地統計調査における空家等には、アパートやマンションの空室も含まれているため、数値に差が出ていると思われる。

議長：説明が難しいと思うが、しっかりと説明できるようにしてかなければならない。

委員：資料3 7ページ(3)によれば、「空家総数」と「その他の住宅」とあるが、今回の調査は空家等のうち「その他の住宅」を対象としているということで良いか。

事務局：そのような認識で良い。「空家総数」のうち「その他の住宅」は3,170戸なので、総住宅数に占める割合は3.4%となっている。

事務局：住宅土地統計調査における「その他の住宅」3,170戸のう

ち、戸建て住宅は2,400戸程度、共同住宅は700戸程度となっている。これを見ても中間報告における空家総数946戸と比較すると、大きな開きがある。

議長：多くの自治体でこのように実態調査と住宅土地統計調査の結果に開きがある状況になっている。この数値の違いは分かりやすく説明する必要がある。後ほど計画の素案についても議論するが、計画の素案には今回の実態調査の結果がほとんど反映されていない。計画策定においては特定空家等に対する対応についても重要であるが、今回の中間報告では空家等の全体の3.4%となっていることから、利活用や空家化の予防のための施策がより重要であると言える。現時点での計画素案では、空家化の予防、流通・利活用の促進、適正管理の促進、それぞれのウエイトは明記されていないが、実態を示している中間報告を根拠として、流通・利活用の促進や空家化の予防に重点を置く計画にすべきと思う。詳細な結果は掲載できないと思うが、例えば資料3の11ページ1(2)に数行でも良いので記載できるのではないか。

議長：事務担当者に、今回の実態調査を行っての率直な感想を伺いたい。

事務局：特定空家等に判定されるような空き家は少ないと思っていたが、実際に相談を受ける空き家は、周辺に迷惑をかけているものが多いので、実態を掴みきれていなかった。今回の調査で実際に管理不全の空家等が3.4%、修繕すれば利活用できる空家等やそのまま利活用できる空家等が大半を占めていることが改めてわかった。

議長：現在大半を占めている、そのまま利活用可能な空家等や、修繕

により活用できる空家等が、今後管理不全の空き家に移行する可能性が高い。これをどのように食い止めるかが重要。

事務局：管理不全の空家等については、所有者の事情により管理できなくなっているが、このような状態になってからでは、解決が難しい。

議長：所有者の事情により管理できなくなってしまうと、解決方法として管理や解体に補助金を交付するといった、公平性に欠ける対応をせざるを得ない。

委員：私も自治会総連合の役員として、毎月広報委員長会議に出席しており、定例報告事項で人口は減少しているが、世帯数が増加しているという報告が挙がっている。これまで2世帯が生活していたものが、それぞれ別の世帯に分かれている現実もあると思う。この点も糸口として、突き詰める必要があるのではないか。

ウ 小田原市空家等対策計画（素案）について

事務局：資料3及び資料3-1に基づき、小田原市空家等対策計画（素案）について説明。

委員：資料3-1下表に、資料3の12ページ2（2）ウを「無接道敷地に建築されているため、建替えできない」を「接道状況が悪く、建替えが難しい」に変更とあるが、実際には建替えはできないのか。

事務局：条件によるが、自身の土地を後退させ、道路を広げることで建替えられたり、近隣から道路用地の提供を受け道路を広げることで建替えられる場合もある。このようは場合もあるので、「建替えできない」と限定した表現から、「建替えが難し

い」に変更した。

委員：2次的住宅（別荘等）については、記載する必要はないのか。

議長：2次的住宅について、市への問合せ等はあるか。

事務局：現在のところない。小田原市であれば、海岸沿いや高台にあるのではないか。

委員：国府津は別荘が多いが、中には一般の住居として使用されているものもある。このような「元別荘」が現在空き家になっているケースもあるということを、ご承知おきいただきたい。

(3) その他

ア 答申の内容について

事務局：資料4に基づき、答申（案）について説明。

委員：実際に特定空家等に指定せざるを得ない空き家はあるのか。

事務局：ある。

委員：そのような物件については、実際に特定空家等として対応するのか。

事務局：難しい部分はあるが、対応せざるを得ない。実際には所有者がすでに死亡し相続人が複数いる場合があり、調査で特定できないものもある。

委員：家屋の名義が不明でも、土地の名義が分かればある程度対応できると思う。

委員：借地に空き家が建っている場合は、対応が難しいのではないか。建物の所有者が亡くなっている場合、それ以降の相続人を追跡することはできないのか。

委員：固定資産税は誰かが支払っているのに、何かしらの手がかりはあるのではないかと。

事務局：制度上固定資産税を賦課していないケースもある。

委員：道路敷設の予定地にある物件の所有者が不明な場合、所有者が不在であることの調査や証明を行うことがあるので、何らかの対応方法はあるのではないかと。

議長：費用対効果を考えれば、そこまで踏み込んだ調査をすること自体難しいのではないかと。やはり一度空き家になってしまうと、解決するのは容易ではない。行政代執行を行った場合、住民訴訟に発展することも考えられる。やはり所有者自身による解決を基本とすることが重要である。

イ 答申の日時等について

事務局：答申の日時等について説明。

(質疑、意見なし)

<答申日時>平成29年2月17日(金)9時30分～

<方法>松下会長、川口副会長から市長へ答申を行う

ウ 事務連絡

- ・平成28年度小田原市空家等対策協議会は今回で終了
- ・平成29年度の開催日等は改めて連絡
- ・平成29年度は特定空家等の判定基準の作成等を協議する

(4) 閉会