

令和7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7年11月11日（火）午後1時30分～午後2時30分
- 2 場 所 小田原市役所 4階 第三委員会室
- 3 案 件
 - (1) 協議事項
 - ア 議第2号 宅地建物取引業者登録申込基準（案）について 公開
 - (2) 諮問事項
 - ア 議第3号 管理不全空家等の認定について（城山三丁目地内） 非公開
 - (3) 報告事項
 - ア 空家等の現状について（東町四丁目地内、曾比地内） 非公開
- 4 出席委員 松下 啓一、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 議第2号 宅地建物取引業者登録申込基準（案）について 公開

都市調整担当課長 それでは、協議事項 ア 議第2号 「小田原市空き家バンクに係る宅地建物取引業者登録申込基準（案）について」説明させていただきます。

はじめに、「1 背景」である。令和7年7月1日に開催した第1回空家等対策協議会に、「空き家バンクの見直し（案）」を協議事項として付議させていただいた。

その中で、「不動産事業者登録申込基準（案）」について、トラブルにおける責任の所在や業務停止に伴うフォローなどが示されていないことなどのご意見をいただいた。また、数量的に示せないため、市の裁量によるところがあることから、意見集約を行った上で、基準について再度協議会に付議していくこととしたものである。

次に「2 意見集約の状況」である。前回の協議会でいただいたご意見として、登録申込基準（案）の文章中に除外という言葉がなく、登録できないものと捉えられない。トラブル発生時の責任の所在を明らかにしておく必要がある。基準に合致しないことが後日判明した場合や業務停止になった場合、空き家バンクに掲載した物件のフォローを事前に決めておく必要があるとの意見を委員の皆様よりいただいた。

また、令和7年7月10日に開催した不動産事業者を対象とした空家等対策事業の見直しに係る説明会のご意見・ご質問としては、登録できる宅建業者は宅建業法で網羅されている。カフェなどに活用している事例を見受けるが、空き店舗を登録することができるのか。空き家バンクのボリューム増に向け協力していくが、宅建業者が登録できる空き家の定義を明確にしてもらいたい。再建築不可の物件は、所有者も不動産会社に断られ困っている場合もある。広告の段階で表示すれば、空き家バンクで取り扱っても良いのではないか。既存不適格の取扱いはどうなるのか。一般媒介契約の場合、重複登録があり得るが、その対応はどうなるのか。また、その基準を明確にしてもらいたい。

との意見を不動産事業者よりいただいた。

次に、3 意見に対する市の考え方である。

ア 除外の表記については、登録できない宅地建物取引業者又は物件について、「除く」ことを加筆していく。

イ トラブル発生時の責任については、登録から内覧までの手続きは、市及び宅地建物取引業者が、契約、引き渡しの手続きは、宅地建物取引業者が責任を負うことを明記していく。

ウ 後日除外基準に該当することが判明した場合については、市長及び不動産団体が登録について協議した上で、その取扱いを決定することとしていく。

エ 業務停止となり、空家等所有者が継続して掲載を要望された場合については、各々の所属する団体に引き継いでもらうこととする。なお、このことについては全日本不動産協会、宅地建物取引業協会に了承をいただいている。

オ 空き家の定義については、空き店舗については対象外とし、従前の用途は、専用住宅、兼用住宅、併用住宅とし、新古住宅は対象外としていく。また、過去に居住実績があれば、事業者所有でも掲載可能としていく。

カ 再建築不可の物件については、関係課である開発審査課から「市街化調整区域における建築物は、建替え要件があることを前提に空き家バンクへ登録すべきであること」、また、建築指導課から「市の空き家バンクである以上、法令上支障があることが明らかな空き家について登録しないことが望ましい」との意見を参考に、対象外としていく。なお、既存不適格については対象としていく。

キ 重複登録については、宅建業法による媒介契約を参考に重複登録も可能とし、その基準を明文化していく。

最後に、ただ今説明した意見に対する市の考え方を反映した上で法務担当と調整を図り、資料1-2のとおり、小田原市空き家バンク宅地建物取引業者登録申込基準（案）とした。

以上で、協議事項 ア 議第2号 「宅地建物取引業者登録申込基準（案）について」の説明を終了する。よろしくご審議願います。

松 下 会 長 これについてご質問やご意見があればお願いします。

それでは、私から基本的なことだが伺いたい。再建築不可の物件は、対象外で、既存不適格については対象とするというのはどういう意味か。

都市調整担当課長 再建築不可の物件は、建替えができない。既存不適格というのは、例えば、用途地域に適合しない場合については1.2倍の範囲内において、建替えができるという条件がある。制限があるものの建替えはできるというものである。

ついでに、再建築不可の物件については登録できないが、既存不適格の物件については登録できることとする。

松 下 会 長 これらを分けた理由は何故か。

都市調整担当課長 再建築不可の物件については特段の配慮が必要であると考えていることから、空家等所有者及び不動産団体と密に連絡調整を行いながら、対応していく。

空き家バンクに登録できる、できないというよりも、そのままでは空き家の改善には至らないことから、市としてはさらに手厚い対応が必要となるという認識を持っている。

松 下 会 長 承知した。それでは、他に意見や質問はあるか。

長谷川委員 既存不適格という言葉の意味をもう少しわかりやすく説明した方が良く考えることから、私から説明させていただく。

建物が建った後に法令等が改正されて、現行法規に適合しなくなったものは既存不適格という。建替えの時には現行法規に則ってやらなければならない。例えば、工場があったとして、元々工場を建てることのできる地域だったのが、用途地域が変わってしまって住居地域になり、工場が建てられなくなってしまった、これを既存不適格と言う。

再建築不可というのは、道路の接道要件を満たしていない場合等で

ある。

府川委員 容積率とか建蔽率がオーバーした時に、建築基準法に従ってどうなるか、ということか。

長谷川委員 既存不適格にはならず、違反建築になることもある。
建てた時点から容積率が厳しくなっているのであれば、それは既存不適格になる。既存不適格に該当するかどうかは、当時の建築基準法を遡って確認をしなければならない。面倒な作業であるが、その上で、既存不適格か違反建築か判断する。

府川委員 違反建築物も一定数見受けられるが、これはいかがか。

都市調整担当課長 違反建築物について、手続違反であれば問題ないと考えているが、実態違反、本来建築できないものが建築されているような場合には、建築指導課の意見にもあったが、問題があるものと考えている。

長谷川委員 既に建っていて、増築により容積率や建蔽率が超えてしまっている場合でも、建替えができるため、売買は可能という判断か。

都市調整担当課長 そのとおりである。

矢部委員 無許可増築については、小規模な増築から大規模な増築まで様々である。建蔽率や容積率がオーバーしていなくても、6畳一間くらいの増築や、無許可で平屋建てが2階建てになっているような増築まである。その場合は、違法建築物になるのか、既存不適格となるのか、明確にしておいていただきたい。

都市部長 法の適用時期であると考えている。建築された後に法が改正されて、現行法に適合しなくなったものは、違反ではなく、あくまでも既存不適格になり、これは救っていかねばならないと考える。

ただ、再建築ができない、例えば接道がないところに家が建築されているような場合、建て替えをする時に、当然、接道問題を解決しなければならない。それを空き家バンクへの登録することは好ましくないと考えている。

矢 部 委 員 実務上、登記では平屋でも、現状は2階建てで、課税を見ると2階が課税されているような物件がかなりある。

そういったものは、どこまで許容されるのか。

都市調整担当課長 例えば、勝手に増築し、建蔽率や容積率を超えている場合は違法建築物である。しかしながら、手続き違反として、建築基準法第12条第5項の報告を提出すれば、建築確認をとったものとみなせるものについては、容認すべきと考えている。

建築基準法上、必要な手続きせずに建築をしてしまった場合については、建築主事に対して、建築基準法第12条第5項の報告という手続きがあるため、その手続きを踏んだ上で、空き家バンクへの登録を行っていただきたいと考えている。

都 市 部 長 是正措置もある。特殊なものについては、ケースバイケースで対応させていただきたい。

松 下 会 長 違法合法問わず、どんな物件でも積極的に空き家バンクで流通を進めようということではなく、行政が実施するものであるので、きっちりやっていると良い。

今回報告を受けたような空き家バンクの仕組みは、全国でも例がないと聞いたが、どうか。

都市調整担当課長 仰るとおりである。

市のホームページと、アットホームの全国版空き家バンクのページをリンクさせて運営していく。こういった事例について、アットホームに問い合わせたところ、全国で初めての事例との回答があった。

先駆的な取組であると捉えている。

松 下 会 長 もっと、PRした方が良いと考えている。とても良い取組である。

矢 部 委 員 県西地域において、小田原市はリードする役割を担っていると感じている。小田原市が「このようにやる」となれば、周辺の自治体はそれに倣うような形になる。

 小田原市だけでなく、県西地域として同じシステムでやっていくことになるので、全国的にも目立つようになるのではないか。

松 下 会 長 それでは、ご意見も出尽くしたようなので、議第2号についてお諮りする。

 議第2号について、原案のとおり支障ないものとしてよろしいか。

 (「異議なし」の声あり)

松 下 会 長 ご異議がないものと認める。

 協議事項ア 議第2号 宅地建物取引業者登録申込基準(案)について、原案のとおりで支障ないものとする。