

令和8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8年7月9日（木）10時30分～12時00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 会長及び副会長の選出について 公開
 - (2) 小田原市の空家等対策の概要について 公開
 - (3) 報告事項
 - ア 令和7年度空家等対策事業の主な実績について 公開
 - イ 特定空家等の現状について（小八幡二丁目地内、栄町一丁目地内）非公開
 - ウ 空家等の現状について（成田地内）非公開
 - (4) 諮問事項
 - ア 議第1号 特定空家等の指導について（浜町一丁目地内） 非公開
 - イ 議第2号 管理不全空家等の指導について（城山三丁目地内） 非公開
 - ウ 議第3号 管理不全空家等の指導について（前川地内） 非公開
- 4 出席委員 松下 啓一、松下 純、遠山 しおみ、矢部 眞澄、原田 徹、
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、川崎都市政策課主任
- 6 傍聴者 1名

議事の内容

(1) 協議事項

ア 会長及び副会長の選出について 公開

都市部副部長 それでは、協議事項ア 会長及び副会長の選出について、である。
任期最初の会議となるため、会長、副会長の選出をお願いしたい。

小田原市空家等対策協議会規則第4条第1項では「協議会に会長及び副会長1人を置き、委員の互選により定める」と規定している。このことから、会長、副会長を委員の中らご選出いただくこととなるが、委員の皆様から何かご発言はないか。

矢 部 委 員 経験豊富で、空き家などについて精通されていることから、引き続き松下啓一委員に会長をお願いしたい。また、空き家については、地域住民の生活に影響が大きい問題であることから、住民を代表されている川久保委員に副会長をお願いしたいと思うが、いかがか。

都市部副部長 会長を松下委員、副会長を川久保委員をお願いしたいとのご意見をいただいた。なお、本日欠席の川久保委員からは、あらかじめお引き受けいただけるとの回答をいただいている。松下啓一委員いかがか。

松 下 会 長 お引き受けする。

都市部副部長 それでは、会長を松下委員、副会長を川久保委員にお願いすることとする。

(2) 小田原市の空家等対策の概要について 公開

都市調整担当課長 それでは、小田原市の空家等対策の概要について説明させていただく。本件は委員改選があったため、本市の空家等の概要について、説明させていただくものである。

はじめに、「1 空家等の現状」である。令和5年住宅・土地統計調査では、全国の空き家は900万戸で、20年間で約1.4倍となってい

る。

また、この調査では、空き家を、賃貸・売却用、別荘などの二次的住宅、「その他住宅」に3つに分類しており、特に、「その他住宅」の増加率は大きくなっている。

県内の「その他住宅」の割合であるが、本市は2.9パーセントで、県全体の3.2パーセントより低くなっている。

次に、空家等実態調査の結果では、平成28年度は946棟、令和3年度は1,389棟、そして、令和8年4月1日時点のデータベースでは1,531棟と増加傾向にある。参考として、南町、本町、浜町といった旧市街地や国府津地区で空家率が高くなっている。

次に、「2 空家等対策計画」である。令和3年度までは、市民部地域安全課で所管しており、平成28年度に実態調査の実施や、空家等対策協議会の設立により、平成29年3月に「空家等対策計画」を策定した。また、令和3年度には計画の改定に向け、空家等実態調査を実施した。

令和4年度からは、都市部都市政策課に移管し、令和5年3月に計画を改定、また、法改正や小委員会での議論を受け、令和6年3月には計画を一部改定し、新たな施策を追加した。

次に、「(2) 基本方針」であるが、計画では、「空き家化の予防」、「空家等の流通・利活用の促進」、「空家等の適正管理の促進」の3つを基本方針に定めている。

次に、「(3) 計画の目標」であるが、計画期間である令和12年度に向けて、2つの目標を設定している。

一つ目が「市に登録された住宅ストックの利活用件数」で、令和3年度の年間2件の利活用を基準値とし、年間12件の利活用を目標としている。

二つ目が「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88件を基準値とし、40件とすることを目標としている。

次に、「(4) 具体的な施策の体系」であるが、3つの基本方針に対

して、24 の具体的な施策を位置づけている。

主な取組として、5 番 空き家相談窓口制度による支援であるが、利活用、建替え、境界、相続など、空き家所有者の相談に対し、市職員が対応するほか、関係団体と連携しながら、空き家の相談にワンストップで対応している。

7 番 既存住宅の流通促進のうち、不動産無料診断制度であるが、空き家を市場流通に乗せるきっかけ作りとするため、所有者に市場価格を無料で提示するもので、新聞記事にも掲載されるなど注目度も高くなっている。

17 番 空家等情報サイトの活用のうち、空き家バンクであるが、小田原の魅力を活かした不動産情報を発信するもので、「空家等の流通・利活用の促進」のための重要なツールとなっている。令和 7 年度に見直しを実施しており、報告事項アにおいて、その概要を説明させていただく。

最後に、「3 管理不全空家等及び特定空家等の状況」である。空き家法では管理不全空家等と特定空家等に対する措置を規定しており、本市では、「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」、「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」、「適切な管理が行われていないことにより、著しく景観を損なっている状態」、「その他周辺の生活環境の保全を図るため放置することが不適切である状態」の 4 つの項目について、判断基準を策定し、建築士事務所協会の会員に判定していただいている。

その 4 つの項目ごとに「判定 1」「判定 2」「判定 3」に分類し、「判定 3」に該当する項目が 1 つでもある場合は、「特定空家等」に、「判定 2」に該当する項目が 1 つでもある場合は、「管理不全空家等」に位置付けている。

本市では現在まで、管理不全空家等を 2 件、特定空家等を 9 件認定しており、3 件は既に解体されており、本日の案件に上がっていない 5 件をご紹介します。（スクリーンで写真を映写）

平成 31 年 1 月に認定した、前川地内の特定空家等である。危険な屋根の修繕や、樹木伐採が行われたため、経過観察をしている。

平成 31 年 1 月に認定した、前川地内の特定空家等である。危険な下屋の撤去や樹木伐採が行われたため、経過観察をしている。

令和 2 年 12 月に認定した、前川地内の特定空家等である。危険なブロック塀の撤去や樹木伐採が行われたため、経過観察をしている。

令和 5 年 2 月に認定した、新屋地内の特定空家等である。樹木伐採が行われたが、建物の劣化が進行しており、建物解体に向けて対応している。

令和 5 年 12 月に認定した、浜町二丁目地内の特定空家等である。相続人が不存在である上、根抵当権者である金融会社との調整が困難であり、現在、借入金に係る 5 年間の時効成立を待っている。

以上をもって、「小田原市の空家等対策の概要について」の説明を終わらせていただく。

松 下 会 長 後ほど、実績の説明が行われるので、まずは施策の体系の概要などを理解していただきたい。

ご意見、ご質問があれば、発言いただきたい。

(質問・意見なし)

松 下 会 長 報告事項アを聞いた上で、空家等対策の概要について質問や意見があれば、改めて発言をいただいてもよい。

(3) 報告事項

ア 令和 7 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、報告事項ア 令和 7 年度空家等対策事業の主な実績について説明させていただく。

はじめに、「1 空家等に関する相談状況」である。「(1) 苦情相談の推移」であるが、令和 7 年度は新規・継続合わせて、104 件の苦情を受けている。

「(2) 利活用相談の推移」であるが、令和 7 年度は新規・継続合わせて 91 件の相談を受けている。

次に、「2 具体的な取組の主な実施状況」である。「(1) 継続施策」として、「ア 空き家相談窓口制度」であるが、91 件の相談を受け、その内、14 件は市職員では対応できなかったため協定締結団体に照会し、相談者に回答した。

「イ 不動産無料診断制度」であるが、予算上限 30 件のところ、29 件の診断を実施し、その内、6 件は年度内に売却されている。

「ウ 木造住宅耐震改修費補助（空き家除却）制度」であるが、予算上限 10 件、補助限度額 45 万円のところ、10 件の除却費用を補助した。9 月には予算上限に達している。

「エ 空家等売却仲介手数料補助制度」であるが、予算上限 6 件、補助限度額 5 万円のところ、4 件の仲介手数料を補助した。

「オ 空家等建物状況調査費補助制度」であるが、令和 7 年度に補助対象の拡充を図るなどしたが、利用実績はなかった。

「カ 財産管理制度の活用による空家等の改善」であるが、酒匂一丁目地内及び飯泉地内の 2 件の相続財産清算人の選任を申立て、現在、清算人による財産調査が行われている。

「キ 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するため、5 月に開催した。

「ク セミナー・相談会」であるが、神奈川県司法書士会小田原支部による「相続・遺言セミナー」、三井住友信託銀行による「円滑な相続に向けてセミナー」、かながわ住まいまちづくり協会との共催による「高齢者向けライフプランセミナー」、フロンティア 1 株式会社による「家財整理セミナー」を実施し、4 回の合計で 47 名にご参加いただいた。

「ケ 周知・啓発」であるが、固定資産税の納税通知書に同封するしおりへの記事の掲載や、令和 7 年 5 月号の市広報誌への特集記事の掲載を行った。

次に、「(2) 新規施策」として、「ア 空き家バンクの見直し」であるが、本市の空き家バンクでは「掲載件数の下げ止まり」や、「内見の日程調整に時間を要する」といった課題があった。

そこで、小委員会や本協議会での議論などを踏まえ、民間力を引き

出していくための見直しとして、不動産事業者からの登録申込や、不動産事業者によるホームページの編集、内覧調整などを変更した。その効果として、空き家バンクの登録件数が増加するとともに、さがみ信用金庫の空き家対策専用住宅ローンが4件活用されたと伺っている。

「イ 金融機関との連携」である。セミナーや相談会への講師などの派遣、遺言信託、遺産整理などの相談対応のため、令和7年4月に三井住友信託銀行小田原支店と協定を締結した。

「ウ 有料広告を活用したリーフレット作成」である。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を作成し配布・配架した。

最後に、「3 計画目標の進捗状況」であるが、先ほど説明させていただいたが、2つの目標を設定している。

一つ目が「適切な管理が行われていない空き家の件数」であるが、追跡調査では、利活用や除却により36件が改善されており、進捗率としては75%となっている。

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、令和7年度は5件、累計で15件となっており、進捗率としては27.3%となっている。

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7年度空家等対策事業の主な実績について」の説明を終わらせていただく。

松 下 会 長 ご意見、ご質問があれば、発言いただきたい。

加 藤 委 員 4回のセミナーで47名の参加があったとのことだが、これらの参加者がセミナーを受けたことで次のフェーズに移行していったかなど、その後の状況を把握しているか。

都市調整担当課長 4回のセミナーを開催し、その都度アンケートを実施しており、多

数の方が、「セミナーに参加して良かった」と回答していただいている。セミナーの後に相談会を実施しているが、個別の相談については、それぞれの実施主体、神奈川県司法書士会、三井住友信託銀行、フロンティア1株式会社に任せており、相談会後の動向について、市としてそこまでは関与していない。このことから、アンケート調査までの把握となっている。

松 下 会 長 家財整理のセミナーは今回が初めての開催で合っているか。

都市調整担当課長 仰るとおりである。

松 下 会 長 自宅を考えてみても、家財道具というのは山ほどあると感じており、家財整理は、重要であると感じている。
 そういった新しいセミナーを開催する試みは、良い取組である。

松 下 委 員 これらのセミナーはどういった方々が参加されているのか。また、
 どういったところに呼びかけを行っているのか。

都市調整担当課長 セミナー等については、協定締結や公民連携をしている企業・団体を主体として実施しているものであり、市の役割としては、市ホームページや市広報誌などで参加者を募っている。
 また、実施する企業・団体においても周知していただいております、参加者を募っている状況である。

松 下 委 員 市民が対象か。

都市調整担当課長 市民が対象である。参加者としては、中高年から高齢者の方が多いと感じている。

松 下 委 員 資料中の「関係団体等」には、セミナーの講師をお願いしていると

いうことか。

都市調整担当課長 仰るとおりである。

松 下 委 員 その「関係団体等」にも集客を依頼しているということか。

都市調整担当課長 仰るとおりである。

松 下 委 員 固定資産税の納税通知書を送付する際に、空家等の啓発やセミナーに関するチラシを同封するのが良いのではないか。

都市調整担当課長 以前にも本協議会において同様のご意見をいただいているが、仮にセミナー開催の案内を固定資産税の納税通知書に別紙で同封する場合、郵便料金が上がってしまい、それを何万通も発送していることから、非常にコストがかかってしまうという課題があり、難しい状況となっている。

現状、「固定資産税、都市計画税のしおり」の一つの記事として「空家等をお持ちの方へ」という 10 行程度の文章を掲載しており、毎年、視点を変えて記事の内容を変更しながら、掲載するようにしている。

遠 山 委 員 「空家等をお持ちの方へ」の記事の中に、問合せ先が掲載されているが、ホームページのQRコードの掲載はしないのか。

チラシを見た方が、すぐにネットで確認できるほうが良い。

都市調整担当課長 QRコードの掲載については貴重なご意見として、今後、資産税課と調整してまいりたい。

松 下 会 長 良い意見であると思う。今の時代には必要である。

松 下 委 員 小田原市内の空家等を把握するために、見回りを行っているのか。
都市調整担当課長 先ほど説明させていただいたが、空家等対策計画の策定に伴い、実

態調査を実施している。まずは、平成 28 年度に 1 度目の実態調査を実施した。次に、令和 4 年度の計画策定に伴い、令和 3 年度に 2 度目の実態調査を実施しており、その際、1,389 件の空家等を把握した。

把握した空家等については、空家法に基づくデータベースで管理をしており、その後の苦情や相談、解体などの情報によりデータを更新し、令和 8 年 4 月 1 日現在で 1,531 件の空家等を把握している。

松 下 委 員 先ほど、利活用の目標指標で「住宅ストック」という言葉が出てきたが、これはどういう意味か。

都市調整担当課長 「市に登録された住宅ストック」は市の空き家バンクの登録物件、「利活用件数」は成約件数を指している。

松 下 委 員 空き家バンクに登録されている件数は多いのか。

都市調整担当課長 現在、空き家バンクの登録件数は 9 件である。
昨年の 12 月に空き家バンクの見直しを実施し、それ以前は 2 件であったところ、9 件となった。
現在の登録件数も 9 件であるが、見直し直後の 9 件から入れ替わっていることから、登録件数が増えている状況となっている。
そういった中で成約件数の増を目指して、令和 12 年度には成約件数を 12 件にしていきたいと考えている。

下 田 委 員 空家等の実態調査に関連して、自宅の周辺に 5 件ほど空き家があるが、おそらくこの 5 件は、登録されていない空き家なのではないかと思う。

やはり、実態を一番知っているのは自治会の組長だと思う。そういう方々の情報を上手く吸い上げれば、より精度の高い実態を把握することができると思う。

松 下 会 長 空き家法の仕組みは、どうしようもない空き家を行政が権力的に是

正するというやり方になっている。

しかしながら、小田原市の取組みでは、「どうしようもない空き家」になる以前の対応や、どう利活用していくかという発想を持っている。また、行政だけではなく、様々な団体等との連携、「多主体連携」を図れていることが小田原市の強みであると思っている。

現在の空家等対策計画をみると、空き家法の枠組みで縦割りの発想で作成されている。報告にあったような、「多主体連携」を空家等対策計画の中で全面的に打ち出していないと、取組みの意義がなかなか伝わらないと考えている。

都市調整担当課長　空家等対策計画は、令和4年度に市民部地域安全課から都市部都市政策課へ事務移管を受け、その年に計画を策定している。

その後、実際に空家等対策に取り組んでいく中で、行政だけで解決するのは不可能に近いと感じている。

会長からもお話があったが、多主体連携をしていかなければ、解決できないことが明確になってきている。そのような中、本年度で計画期間8年間のうちの前期4年間が経過するが、例えば、計画の見直しを行い、基本理念の中に「多主体連携や公民連携に取り組んでいく」といったことを記載することも検討していきたい。

松 下 会 長　小田原の取組みを、もっと対外的にアピールした方がよい。

松 下 会 長　案件は以上になるが、事務局から何かあるか。

都市調整担当課長　次回については、10月又は11月頃を予定しているが、日程が決まり次第、事務局より後日連絡させていただくので、よろしくお願いする。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8年度第1回小田原市空家等対策協議会を閉会する。