

令和4年度（2022年度）第3回小田原市空家等対策協議会議事録

- 1 日 時 令和4年（2022年）12月2日（金）午前10時00分から午前11時20分まで
- 2 場 所 小田原市役所 3階 301会議室
- 3 案 件
 - (1) 諮問事項
ア 特定空家等の認定について 非公開
 - (2) 報告事項
ア 空家等対策計画（素案）について 公開
- 4 出席委員 松下 啓一、関野 次男、府川 勝、長谷川 匡、下川 泉、矢部 眞澄、
守屋 輝彦
- 5 事務局 石塚都市部長、尾上都市部副部長、菅野都市政策課副課長、
山本都市政策係長、片野都市政策課主査、中村都市政策課主査
- 6 傍聴者 なし

議事の概要

(1) 諮問事項

- ア 特定空家等の認定について
非公開

(2) 報告事項

- ア 空家等対策計画（素案）について

都市部副部長

報告事項ア 空家等対策計画（素案）について説明する。お手元の資料2－1をご覧ください。

8月30日に開催した令和4年度第2回空家等対策協議会では、空家等対策計画の位置づけ、計画期間、目標、計画の構成、新たな施策をご報告させていただいた中で、今後の進め方について、意見をいただいたので、まず始めに、第2回協議会以降の取組について報告させていただきます。

(1) 庁内関係課ヒアリングだが、庁内連携を要する具体的な施策について、9月27日～10月5日の間に計15課とヒアリングを実施した。

次に(2) 管理不全の空家等の現地調査だが、令和3年度空家等実態調査において管理不全と判定評価された88棟の空家等について、10月14日～10月19日の間に現地調査を実施した。

次に(3) 関係団体等意見交換会だが、関係団体、関連する企業から多様な意見をいただく場として、10月28日に開催し、計13団体、企業に参加いただいた。

次に(4) 不動産団体ヒアリングだが、具体的な施策の行政案に対し、全日本不動産協会神奈川県本部湘南支部と神奈川県宅地建物取引業協会小田原支部から11月10日にヒアリングを実施した。

このような取組を経て、空家等対策計画（素案）を作成した。お手元の資料2－2をご覧ください。

1ページでは背景と目的を記載している。

2ページは、空家等の定義、3ページは、計画の位置づけを記載している。

4ページから6ページは、空家等に関する国の動向、7ページから8ページは、上位関連計画における空家等対策の位置づけを記載している。

9ページから12ページは、人口及び世帯、13ページから16ページは、国における住宅・土地統計調査に基づく空き家の現状、17ページから26ページは、本市が令和3年度に実施した空家等実態調査に基づく空家等の現状を記載している。

27ページは、相談受付状況、空き家バンクの対応状況を記載している。

28ページをご覧ください。空家等対策に係る課題のうち、発生予防に関する事項だが、令和2年の国勢調査では、本市の65歳以上の単独世帯と、夫婦ともに65歳以上の夫婦のみの世帯を合わせると、約14,500世帯となっており、本市の持家に住んでいる全世帯の25パーセントを超えている。また、国が実施した空き家所有者実態調査では、所有者の約半数が「相続」により住宅を取得しており、今後、本市においても相続問題、子供世帯への引っ越し、高齢者施設への入所等を理由に空家等が発生し、増加していくことが懸念される。

29ページをご覧ください。流通・利活用に関する事項だが、本市が実施した令和3年

度空家等実態調査では、空家等のうち、ほぼそのまま利活用が可能と思われる空家等が 562 棟（40.5 パーセント）あると評価しており、利活用が可能な空家等が多数あるが、不動産業者など専門性を有した方に相談を「していない」との回答が 34 パーセント、相談していない理由は、「困っていない」との回答が 49 パーセントとなっており、今後、流通・利活用に消極的な所有者が増加することによって、放置され管理不全となる空家等の増加が懸念される。

30 ページをご覧ください。適正管理に関する事項だが、本市が実施した令和 3 年度空家等実態調査では、空家等の維持管理を「所有者又は家族などで見回り点検している」との回答が 73 パーセントの一方、全体の約 10 パーセントが「維持管理を行っていない」と回答しており、その理由として「遠方に住んでおり維持管理できない」が約半数となっている。今後、所有者等が空家等から遠く離れて生活することになった場合や維持管理費用の負担ができなくなった場合に管理不全となることが懸念される。

31 ページをご覧ください。「世界が憧れるまち“小田原”」の実現に向け、「豊かな環境の継承」を土台に「生活の質の向上」と「地域経済の好循環」を具現化していく中で、空家等対策の更なる推進のため、所有者等が「意識」して、事業者等や地域住民の方と「協力」しながら、問題の解消に向かって行動できるよう行政として適切な「支援」を推進することを基本理念として掲げている。

32 ページをご覧ください。基本方針だが、現行計画と同様に、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とする。

また、対象とする区域は、市内全域とするとともに、景観計画の拠点型重点区域を空家等対策の重点対象地区とする。

33 ページは、対象とする空家等、計画の期間、計画の目標を記載している。計画期間及び目標については、前回協議会で報告させていただいている。

34 ページをご覧ください。具体的な施策の体系だが、現行計画では、基本方針ごとに施策を位置付けているが、計画素案では、基本方針に横串を刺しながら施策を位置付け、展開させる方法に大きく変更した。

35 ページから 45 ページまでが具体的な施策を示している。今回の計画改定において、より実効性のある計画とする上で、この具体的な施策を位置付け、展開していくことが重要と考えているので、説明させていただく。

35 ページをご覧ください。「①空家等所有者、固定資産税等納税者への周知、啓発」でございますが、固定資産・都市計画税のしおりを活用した周知、広報紙、ホームページを活用した周知、民間と連携したリーフレットによる周知に加え、新たな取組として、拡充する空き家相談窓口制度の周知、住宅のリースバックの周知を位置付けている。

「②空き家相談会や出前講座などによる普及啓発活動」だが、従前の取組であるきらめき出前講座を通じた普及啓発活動、かながわ住まいまちづくり協会と連携した相談会の開催を位置付けている。

36 ページをご覧ください。「③自治会や民生委員と連携した普及啓発活動」だが、自治会や民生委員と連携した高齢者向けの情報提供や相談会の開催に加え、新たな取組として、啓発チラシを作成し、自治会に配布を位置付けている。

「④高齢者支援団体等と連携した普及啓発活動」だが、新たな取組として、地域包括支援センター等と連携した高齢者向けの情報提供や相談会の開催を位置付けている。

「⑤空き家相談窓口（ワンストップ窓口）制度による支援」だが、新たな取組として、ワンストップ相談窓口、関係団体などとの連携、相続に関する情報提供、司法書士会などとの連携を位置付けている。また、空き家相談窓口のイメージを図で示している。

37 ページをご覧ください。「⑥耐震補強等助成事業の促進」だが、耐震診断、耐震補強等に係る補助に加え、新たな取組として、除却に対する補助制度の拡充を位置付けている。

「⑦空家等に関する情報のデータベースの整備、活用」だが、データベースによる一元管理に加え、新たな取組として、データベースの関係所管での共有を位置付けている。

「⑧空家等評価の実施、活用」だが、新たな取組として、評価基準の適宜見直し、利活用や管理不全に係るダイレクトメールを位置付けている。

「⑨シルバー人材センターの空家等管理業務の活用促進」だが、従前の取組である空家等管理業務等の情報の周知を位置付けている。

38 ページをご覧ください。「⑩既存住宅の流通促進」だが、新たな取組として、不動産無料診断制度の創設、住宅ストック活用小委員会の設置、安心R住宅の周知を位置付けている。

「⑪セーフティネット住宅の登録の促進」だが、新たな取組として、セーフティネット住宅の登録の促進を位置付けている。

「⑫特定空家等に対する法に基づく措置の実施」だが、法に基づく措置による改善、所有者への助言に加え、新たな取組として、特定空家等判断基準の見直し、電気、ガス、水道等供給事業者の保有情報などの活用を位置付けている。なお、39 ページは、特定空家等に対する措置フローを記載している。

40 ページをご覧ください。「⑬建築基準法、消防法、道路法等の関係法令に基づく措置の実施」だが、新たな取組として、関係法令に基づき、庁内連携を図りながら対応することを位置付けている。

「⑭空家等財産処分の促進」だが、新たな取組として、財産処分の補助制度について検討を位置付けている。

「⑮空家等情報サイトの活用」だが、従前の取組である小田原市空き家バンク、かながわ県西うみまち物件ナビ家さが見による情報発信を位置付けている。

43 ページをご覧ください。「⑯市街化調整区域の規制緩和の検討」だが、手続の簡略化などの規制緩和の検討を位置付けている。

「⑰管理不全の空家等の除却促進」だが、注意喚起に加え、新たな取組として、借地人による除却、国の補助制度の活用の検討を位置付けている。

「⑱重点対象地区における良好な景観及び住環境の維持」だが、新たな取組として、重点地区に重点対策を位置付けている。

44 ページの「⑲地域の情報発信」また、45 ページの「⑳空き店舗等利活用促進事業費補助金の実施」だが、こちらは、空家等対策に係る基本方針に合致しないその他として位置付けている。

以上が、この度の計画改定に伴う具体的な施策となるが、本日の協議会における委員からのご意見やパブリックコメントによる市民意見などを反映させて、今後、計画（案）を作成させていただきたいと考えている。

46 ページは、空家等対策協議会を、47 ページは、庁内連携を、48 ページは、専門団体との連携を記載している。

2 今後の予定だが、今月 15 日からパブリックコメントの実施、令和 5 年 2 月に計画（案）を本協議会に諮問させていただき、3 月に計画改定していく。

以上で、報告事項ア 空家等対策計画（素案）についての説明を終わる。

会 長 現行計画を考えたときは実態が分かっていない部分もあったが、今回

様々な調査をして、どこが発生原因なのかわかってきた。この間に空き家問題が急激に進んだという実感もある。そういう意味で幅広い施策だが、重点を置くべきところなどもあるだろう。ご意見、ご質問をいただきたい。

長谷川委員 36 ページの「④高齢者支援団体等と連携した普及啓発活動」についての意見になる。南足柄市の空家等対策協議会において、介護を受けている方が亡くなった場合に空き家になることを防ぐため、ケアマネージャー等と組んで、対策を講じている。施設への入所情報を早期に把握するためには、民間へも働きかけて、連携をとり、啓発等をしていくのがよい。

会 長 関係団体というと不動産関係になるが、関係団体を広く捉え、民間団体等と広く連携していくことは大事である。

長谷川委員 空家の発生予防に重きを置くことが大切である。

都市部副部長 ご提案いただいた通り、予防に重点を置き、関係団体との連携に注力していきたい。

会 長 この計画だと高齢者が施設に入り、空家になった場合はどのようにするスキームになっているのか。

都市政策課副課長 管理不全で困っている、施設に入所するので空き家になってしまうなど、様々な相談をワンストップで受け止め、市は個別具体に対応していくことを盛り込んでいる。対策計画の中で柱にしたいのは 36 ページのワンストップ窓口である。相談の機会を創出するためには周知が大切であるので、関係団体と調整してまいりたい。

長谷川委員 ワンストップ窓口に行くのは、家族の方だと思うが現実的ではない。病気や認知症で本人は窓口に行けない、また家族もいない場合も多いのではないか。家族がいても無関心ということも聞く。窓口に来れない人のケアも視野に入れてほしい。

都市政策課副課長 家族の方が対応できない場合は、36 ページ「③自治会や民生委員と連携した普及啓発活動」が重要になってくると思う。民生委員などから情報を市にいただき、そういう方々に相談をいかがですかと案内につなぐことができる。情報を幅広く拾える体制が大事で、その次に相談につなげていきたいと考えている。

会 長 そうすれば繋げられる取組になりそうである。横浜では、町内会に空き家になるという届出を出した事例もある。

守屋委員 民生委員と意見交換をする機会があり、一人住まいの方が入院をする場合、民生委員にも温度差があって、そこまで踏み込む人もいれば、個人情報でそこまで入らないという方もいる。思いはありながら、運用に苦しんでいる。空き家問題だけではなく、常に共有環境をつくっていくことが大

前提であると考えている。細かい話になるが、高齢者向けに空き家に関する情報会をとなると、その当事者の親族が考えると思うが、この書き方だと高齢者がユーザーになってしまう誤解が生まれやすい。

43 ページの「⑩市街化調整区域の規制緩和の検討」は、なんの手続きを緩和するのか、ちょっとざっくりしすぎている。例えば分家住宅の流通を図るのか、イメージしているものがあれば教えてほしい。

都市政策課副課長

現在、農家分家住宅の用途変更は開発審査会に付議する必要があり、3 か月程度かかってしまう。あらかじめ、包括承認基準を策定することで、市で事前に許可して審査会に報告をするなど、開発審査会への手続きの簡素化をはかることができる。

守屋委員

内容を書いた方がわかりやすいのではないか。

長谷川委員

37 ページ「⑥耐震補強等助成事業の促進」。松田町の耐震相談会で、せっかく耐震診断をしたのに、建て直す例があった。耐震補強するための補助金はあるが、実際には進まない。解体に補助をすることで、新たな建物となり、耐震化が進むので、ぜひ実現してもらいたい。

都市政策課副課長

防火地域と緊急輸送路で除却補助をしているので、空家に拡大していきたい。

府川委員

空家に絞っていくということか。

都市部副部長

耐震化率は、95%を超えたくらいである。今は、緊急輸送路沿いをやっているが、それ以外としてまずは空き家と考えている。

長谷川委員

今の話と併せて、「⑧空家等評価の実施、活用」についてである。これは既存住宅の状況調査があって、それを活用し、どの程度の評価点が付くかがポイントとなる。評価点の項目をよく考えないと、どこまでの状況の空き家に補助をするのかを見極めが難しくなる。

建築士事務所協会の上部団体に連合会があり、既存住宅状況調査のパンフレットも作っているので活用していただければと思う。

都市部副部長

対象範囲は、昭和 56 年以前の旧耐震の建物に出すことを想定している。

長谷川委員

旧耐震でも耐震性があるものに補助金を出すのかという問題がある。

都市部副部長

制度内で条件を絞っていき、必要な物件だけに補助金が出る作りにしていく予定である。

副 会 長

自治会内で、両親が大きな家を建てたが、息子は別に家を建て、両親が高齢になり施設に入所し、空家となりそうだったが、今は潤生園が「安らぎの家」として活用している。普段、気軽に相談できる関係性があれば相談に乗ることができるので、空家になる前に近所付き合いを大切にしても

らって空家にならない方法を模索するのが大切である。

府川委員

ここ数年、中古物件の流れが変わってきている。古くても壊さないで活用したい人が増えてきている。

会 長

小田原だと住みたい人もたくさんいると思うし、自分で直す人も多くいると聞いている。それでは、意見も尽きたようなので、報告事項アを終わる。

以 上

令和4年度第3回小田原市空家等対策協議会の議事録について、次のとおり署名いたします。

令和 5 年 月 日

会 長 _____