

令和5年度第2回小田原市空家等対策協議会
住宅ストック活用小委員会議事録

1 日 時 令和5年9月19日（火）午前10時00分から午前11時40分まで

2 場 所 小田原市役所 6階602会議室

3 案 件

(1) 報告事項

ア 前回議論の確認について

（ア）空き家ワンストップ窓口での相談一覧

（イ）自治会配布の啓発チラシ

イ 各団体における空家等対策の制度や取組等について

（ア）住宅金融支援機構におけるフラット35地域連携型

（イ）その他

(2) 協議事項

ア 住宅ストック活用の具体的施策の検討について

（ア）住宅・土地統計調査の結果

（イ）空き家の市場流通化に向けた効果的な対策に関する研究

イ 市街化調整区域内における空き家の活用について

（ア）背景及び現状

4 出席委員 劔持 敦、日比野 有二、村井 勇一郎、稲葉 佳彦、野原 和樹
山口 宏幸、松下 啓一

5 事務局 秋澤都市部副部長、菅野都市調整担当課長、川久保都市政策課主査

6 傍聴者 0名

議事の内容

報告事項 ア 前回議論の確認について

(ア) 空き家ワンストップ窓口での相談一覧

(イ) 自治会配布の啓発チラシ

都市政策課主査 前回議論の確認のうち、(ア)として、空き家ワンストップ窓口での相談一覧についてご説明する。

このことについては、前回、村井委員から、空き家ワンストップ窓口の相談の概要から住宅ストック活用の施策検討を行うことについて、ご意見を頂戴した。

前回、担当からご回答したが、今後の協議において、非常に重要になってくるものと事務局としても思ったので、相談一覧を資料として作成し、ご報告させていただく。

資料1-1をご覧いただきたい。

空き家ワンストップ窓口での相談一覧である。(1)の件数だが、9月1日時点で14件のご相談があった。その相談内容としては、まず(2)相談内容アの意向だが、売却が7件、売却又は除却が2件、売却又は賃貸、賃貸が1件と続いている。その他が3件あるが、うち1件は売却がいいとは思いますが本当にそれでいいのか悩んでいる方、残り2件は本当にどうしていいのかわからず、方針が全く定まっていない方であった。

次にイの具体的内容についてである。どうしていいのかわからないといった方が多く、相続した実家、親が施設入所したことによって空き家になった実家について、(1)の意向の内訳で売却を検討する方が多かったように、売却を検討するものの、どこに相談してよいかわからず、まずは市に来られたという方が一番多く見られた。また、売却、賃貸が決まるまでに必要な室内の片づけ、日ごろの管理などについて悩んでいる方もいた。その他には、売却する際に建物を取り壊した方がよいのかどうか、以前不動産業者に相談したものの、売却できなかったため改めて市に相談された方、調整区域の空家の再建築や相続関係などについて相談された方がいた。

次に2の対応状況である。売却の意向を示す方が非常に多かったた

め、不動産事業者の紹介を行った方が3件、今後の方針を定めるためにまずは今年度から実施している不動産無料診断制度を利用された方が5件、空き家バンクの登録を希望した方が1件いた。また、相続関係の案件では司法書士会様に照会させていただき、回答を行ったものが1件あった。その他、市街化調整区域の分家住宅については、用途変更手続きを促した事例もあった。相談に来られた後、具体的な方針がまだ定まっておらず、継続中の案件もある。現在の対応状況としては以上である。

続いて、前回議論の確認のうち、(イ)として、自治会配布の啓発チラシについてご説明する。このことについては、前回、野原委員から、相続登記の依頼において、名義変更まで行うことで、依頼主との関係が終わってしまうが、その後、空き家になる可能性もあることから、資料を提供することについて、ご意見を頂戴した。前回、担当課長からもご回答させていただいたが、市では、空き家をお持ちの方からの様々なご相談に対応するワンストップ窓口を今年6月から開設した。

資料1-2をご覧いただきたい。こちらが作成したパンフレットである。空き家に関する情報提供も含めながら、空き家所有者に市に相談してもらえそうなパンフレットにしている。自治会への配布だけでなく、野原委員からもご意見をいただいたが、関係団体の皆様にもご協力を賜り、あらゆる場面で配布していただき、より多くの空き家所有者に目を通していただけるようにしてまいりたいと考えている。

以上で事務局からの説明を終了させていただく。

委員長 ただ今、説明があったが、ご意見、ご質問があれば発言をお願いしたい。

委員一同 意見等なし

委員長 不動産事業者の紹介3件、無料診断5件、空き家バンク1件とあるが、その後、不動産事業者の紹介をした3件は成約したのか。

都市政策課主査 うち1件は売却が決まったと聞いている。

報告事項 イ 各団体における空き家等対策の制度や取組等について

(ア) 住宅金融支援機構におけるフラット35地域連携型

稲葉委員 住宅金融支援機構がやっている住宅ローンの案内だが、資料2-1の8ページをお開きいただきたい。

9月の金利は1.8%だが、メニューによって金利を引き下げる取組があり、フラット35地域連携型というメニューがある。資料33ページの案内を見ていただくと、上の方から地方公共団体とともに子育て世帯や地方移住者等のマイホーム取得を応援というもので、子育て支援や空き家対策に関するものは10年間金利を引き下げるという取組をしている。それ以外は移住、UIJ、居住誘導区域への誘導、防災、また、横浜市では断熱等性能等級6、7相当の住宅に対するグリーン化というメニューなどを設けている。子育て、空き家に対して行政庁が財政支援を行うことで、我々の金利を引き下げることとしている。財政支援がないとなかなか難しいが、地方公共団体の空き家、移住、子育てなど色々と取組があるので、そういった取組と連動して住宅ローンの金利の引下げという取組をしている。

日比野委員 これは中古に関してなのか。

稲葉委員 メニューとしては新築、中古どちらもできるが、空き家という観点で言うと中古となる。

日比野委員 例えば、取り壊して新築する場合は適用なのか。

稲葉委員 補助事業がどういう形になるかによる。補助事業の対象になっていなければ我々としても難しい。空き家を解体して新しく入ってくるお客様の解体費用について補助を出すとか、色んな形態はあるが、そこは小田原市との協議による。

日比野委員 直接小田原市の補助の部分が入っていれば協議により可能な場合があるということか。

稲葉委員 空き家を流通するという観点でいうと中古がメインになると思う。空き家を流通させたいというところが空き家の考え方になるので、そういう部分について行政庁と一緒に作っていくことになる。

都市調整担当課長 フラット35地域連携型について、我々も住宅金融支援機構と連携をして、色んな角度で支援策を考えてまいりたいと考えている。資料

2-4をご説明したい。県内では二宮町と中井町がこの地域連携型の空き家対策を実施しており、概要をまとめたものである。これについて説明をさせていただきたい。

都市政策課主査

資料2-4だが、近隣自治体である二宮町、中井町の補助事業について記載したものである。先ほど稲葉委員からご説明いただいたものの中で、資料2-2の裏面にある地域連携型というメニューの中の空家という項目に該当している。二宮町については、資料2-3にあるように空き家のリフォーム補助事業ということで、対象としては空き家バンクに登録された部兼をリフォームした所有者の方、あるいは空き家バンクに登録された物件の売買、賃貸希望者の方を対象に、補助対象工事を行った場合に補助するというものである。中井町については、空き家を活用するという点に関しては同様のものだが、移住や定住に特化した目的で空き家を活用するという点で、補助対象者が少し異なっている。補助対象工事については、二宮町と同じような内容だが、補助額については上限はそれほど変わらないものの、移住、定住に関して子育て世帯や若年夫婦世帯に金額を加算する仕組みになっている。中井町については、令和5年5月から始まった事業と聞いている。

都市調整担当課長

今あったように、空き家を買った方がリフォームする場合に市が補助を出し、それに対して住宅金融支援機構と連携してフラット35の金利引下げという流れが県内2件の事例である。

例えば日比野委員からお話があった、解体して新築することに対する補助ということも検討はできるかと思う。それは住宅金融支援機構との連携の中で考えていかなければならない。フラット35地域連携型については、市が補助金を出すことが大前提という状況なので、検討してまいりたい。こういった中古住宅に限らず、新築までも含めた補助金の検討についてご提案、ご意見をいただければ、市も検討したいと考えている。

稲葉委員

今説明があったが、資料2-2の裏面を見ていただくと、神奈川県内の地域連携型の種類である子育て支援、UIJ、コンパクト、空家、防災、地域産材、グリーン化というメニューでそれぞれの市町と協定

を結ばせていただいて連携をしている。空き家については二宮町、中井町が実施している。各市町とチラシを作っている場合があり、資料 2-3 は二宮町が作成しているものである。チラシの表面には空き家リフォーム補助金について、裏面に詳細があるが、空き家バンクを使った物件の売買時にフラット 35 を使っていただければ、補助金を上限 50 万円に加えて金利 0.25% を引き下げられるものである。

委員長 　　ただいま、稲葉委員、また、資料 2-4 について事務局から説明があったがご意見、ご質問等あれば発言をお願いしたい。

日比野委員 　　フラット S との併用と記載されているが、併用できるのか。

稲葉委員 　　パンフレットの 23、24 ページを見ていただきたい。フラット 35 は住宅の耐震化、バリアフリー化、省エネ化をすると金利を引き下げるという制度であり、組み合わせが可能である。ポイント制をとっており、空き家は 2 ポイント、最大 4 ポイントまでとなっている。住宅の耐震化や省エネ化など、優れた住宅を作れば、地域連携型を使うことで最大 4 ポイント、10 年間 0.5% の引下げという形で、組み合わせは可能となっている。

山口委員 　　小田原市ではこれまでフラット 35 の連携がされていないようだが、何か理由があるのか。

都市調整担当課長 　　空き家自体が個人の所有物であり、それに対し補助金を投入することがオーソライズされていなかった。議会においても、ご質問いただいた経過もある。そういった部分でなかなか踏み切れていなかったところである。

　　今回、小委員会を設置して幅広く色々な施策を考えていかなければならない。今後、市として小委員会の委員の皆様から空き家対策について補助金が必要だというご意見をいただければ、市としても選択肢の一つとして考えていきたい。

(イ) その他

野原委員 　　本日配布した資料は日本司法書士連合会のホームページから印刷したものである。司法書士会としても空き家については議論をしており、司法書士会でこういったパンフレットを作成している。中身とし

ては、司法書士が作成していることもあり、手続きの内容に寄ってしまっている部分はある。14 ページをご覧ください。司法書士が支援する空き家対策ということで、相続登記、成年後見含めて生前対策について実施している内容を記載している。一般の方がこれを見て司法書士に空き家の相談をするかどうか疑問ではある。また、都道府県の司法書士会でも空き家に関する勉強会を開催しているが、議論した内容は内部資料ということもあり、ホームページなどで公開していない。神奈川県司法書士会の空き家対策に関する委員ではないので、今現在の議論の進捗状況については把握できていない。こういう機会があったので、神奈川県司法書士会の方に、少なくとも小田原市ではこのような小委員会を開き力を入れていくということについて、今後提案していこうと思う。何かご協力いただくことがあればお願いしたいと思っている。

委員長 確かに、一般の人が見ると難しい法律用語が多く、不動産業者からしてもさらに難しい内容になってくると調べないとわからず、最終的には司法書士に聞くことになる。

野原委員 こちらのパンフレットは我々が把握していればいい内容であって、逆に一般の方がこれを見られて、ちょっと難しそうだから先送りにしようかなと思われぬ心配ではある。神奈川県司法書士会にももっと敷居を下げて、これまで相続登記の相談会というものは頻繁に開催しているが、そこの名目を空き家に特化した形にすることを提案したいと思っている。

協議事項 ア 住宅ストック活用の具体的施策の検討について

(ア) 住宅・土地統計調査の結果

(イ) 空き家の市場流通化に向けた効果的な対策に関する研究

都市政策課主査 協議事項 ア 住宅ストック活用の具体的施策の検討についてをご説明する。資料 3 の 1 をご覧ください。

国の住宅土地統計調査における「住宅の購入・新築・建替え等別持ち家数」を平成 20 年から平成 30 年の推移を全国、神奈川県、小田原市別に取りまとめたものである。

この調査では、持ち家の取得方法を「新築住宅を購入」いわゆる建売住宅、「中古住宅を購入」、「新築」いわゆる土地購入、「建替え」、「相続・贈与で取得」、「その他」に区分している。

本市における中古住宅の購入の持家における割合は、平成 20 年が 9.42%、平成 25 年が 7.20%、平成 30 年が 8.91%であり、全国の推移 12.69%、13.68%、14.73%、神奈川県の推移 17.51%、18.37%、19.02%と比較しても、かなり割合が低いことが明らかである。

この数値が本市の地域性を反映しているということになれば、住宅ストック活用の促進は、非常に難しい状況になると考えられる。このことについて、地元の不動産事業者である劔持委員長や日比野職務代理者に後ほど、ご意見を頂戴いただければと考えている。

続きまして、資料 3-2 をご覧いただきたい。

日本都市計画学会の都市計画論文集、「空き家の市場流通化に向けた効果的な対策に関する研究」から抜粋したものである。この研究において、空き家の市場流通化には、①として、「空き家が市場流通化しない課題を抽出し、②として、「それに対応した効果的な空き家対策を既存の対策にとらわれず広範に検討する」ことが望ましいとしている。

1 市場流通化に向けた課題である。

筆者が平成 26 年空き家実態調査を参考に考えられる課題を列举して、インターネットによるアンケート調査を行った結果、リフォーム費用や解体費用をかけたくない、取り壊すと固定資産税が高くなる、満足できる価格で売却、賃貸できそうにないなど費用・価格に関する課題の割合が高いことが見られる。費用・価格に関する課題以外を個別に見ると、「空き家が古い」、「労力や時間をかけたくない」、「特に困っていない」の割合が非常に高いことが分かる。その一方、権利・手続に関する課題は総じて割合が低く、特に、「相続権者が反対している」、「担保に入れている」、「地権者が違う」の割合は 10%を大きく下回っている。これは、空き家に対する所有者の取組自体が、現時点でその段階まで至っていない場合もあると考えられる。

次に、2 空き家対策への反応度である。「固定資産税 3 倍」や「6

倍」などのディスインセンティブ、「賃貸期間自由」は高い反応を示している。その一方、「リフォーム補助」や「除却補助」の反応度は低くなっている。なお、固定資産税に関連する補足として、令和5年6月の空家等対策の推進に関する特別措置法の改正により「管理不全空家等」が法律上定義されることに伴い、これまでもあった特定空家等と同様に固定資産税の減額措置、住宅用地特例の解除の対象となることとなっている。改正後の法律は公布されてから半年以内となっているので、管理不全空家の判断基準等については、これから国の指針が示されると思われる。

以上、これらを参考に、ご協議いただきたい。事務局からの説明は以上である。

委員長

ただ今、事務局から小田原市における中古住宅の流通が難しいという旨の発言があったが、先ほどご指名いただいたので、私から発言させていただきたい。

資料3-1にある住宅土地統計調査の結果だが、平成30年以降のものも見てみたい。新型コロナウイルスの影響が今もまだ続いているが、移住という言葉がいつしか出てきて、色んなインターネットサイト、SNSを見ていても住みたいまちランキングに小田原とか、他にもこのあたりだと湯河原、厚木といったところが、海、山がある、始発電車が出ている、新幹線もあるなどの理由により挙げられている。人気が出て土地の価格が上がってしまうということもあるが、そこまで急激には伸びていないと感じる。

次に資料1-2のチラシだが、これはこれでいいと思うが、これをぱっと見て何をしたいのかわかりにくいと感じる。配布を一回で終わりにするのではなく、回覧板で回すとか街の掲示板に貼るとか、タウンニュースに3か月に1回掲載するとか色々と検討出来ると思う。あとは、固定資産税が3倍、6倍になってしまうという興味を引く作りのチラシもいいと思う。

先ほど野原委員から相談会について話があったが、私自身も他の団体である神奈川県不動産コンサルティング協議会で年に3回程度不動産の無料相談会をやっており、ここでは不動産業者だけではなく、

司法書士の先生、弁護士先生や土地家屋調査士の先生とチームを組んでいる。場所は横浜のそごうの入り口で机と椅子を並べて相談員が待機する体制となっているが、内容については本当に小さなものから、重要なものまである。実施場所は市役所がいいのか、駅がいいのか検討の余地はあるが、とにかく知らせることが大事だと思う。これだけ高齢化社会が進むと使わなくなる家も出てくるので、空き家は増えていくと思う。色んな働き方があり、小田原も全国的に移住先として見られつつあるので、この小委員会のメンバーで相談会という形で小田原に空き家を持っている方に限定して相談会を実施してもよいと思う。1、2回やっただけではなく継続して知らせた方がよい。自分の持っている家が空き家と認識していない人もいると思うので、注意喚起するチラシを作成してもいいと思う。

日比野委員

私としても、今話に出ていた相談会をやるのであれば継続して知らせるのも一つの手だと思う。せっかくこういう小委員会でメンバーが集まっているので、そういう形でスタートするのも良いと思う。

また、先ほどのフラット 35 については、子育て支援の部分に関しては新築が入っているが、空き家の部分に関しては中井町と二宮町しか中古が入っていないことについて疑問である。

色々と議論は必要かと思うが、小田原でフラット 35 の空き家の部分を新築でも使えるようにし、最高 0.5%の引下げが出来るのであれば、売り主、購入者の両方にメリットがあると思う。先ほどから話に出ている相談会とフラット 35 の二点は小田原市が早急に始めていければいいと思う。

委員長

日比野委員の仰るように、色んな業界の人でチームになって案件をワンストップで対応することも視野に入れていただくといいと思う。

稲葉委員

新築か中古かの議論はこれから必要だが、一般的に空き家という定義を考えると、解体をしてそれが空き家なのかという考え方があり、そういったところの整備が必要かと思う。空き家には特定空家等もあり、限られた財源の中でどこに問題点をもって行政庁としてどれだけの予算を投じられるか。解釈を拡大して更地にしたものを空き家とするには一定のハードルがあると思う。考え方としては、子育てを絡め

て、子育て世帯を小田原に呼び込むため、そこに新築を抱き合わせるなどがあると思う。空き家は中古流通の問題で、複合的に考えることも出来ると思う。

都市調整担当課長 我々も委員の皆様から幅広い意見をいただきたいと思っている。その中から次回に向けて整理し、色々な議論が出来たらと考えている。

都市部副部長 中古住宅の購入率が小田原は低いということだが、一般的に新築ではなく中古を購入する理由としては、価格が安いからなのか。

委員長 やはり新しいものの方がいいとは思いますが、当然価格が高いこともあり、中古で状態のいいものにしようという方が多いと思う。

野原委員 資料3-1の中古住宅については、マンションも含まれているのか。

都市調整担当課長 含まれている。

野原委員 都市部では分譲マンションが非常に多く、新築の購入には資金面のハードルが高い。資料の中古住宅にマンションが含まれているということであれば、都市部は中古マンションの購入者がとても多いことから、それらと比較すると小田原市の中古住宅の数値が低いのだと思う。都市部に行けば行くほど、家を買うとなった時、先々のことを考えマンションの方が売却しやすいということもあり、購入される方が多いのかと思う。小田原市はそれと比べると分譲マンションの数が少ないと思う。

都市政策課主査 市内に分譲マンションは約130棟ある。

日比野委員 中古住宅を購入して多額のリフォーム費用をかけて住むかといわれると、駅徒歩圏内だったらありうるかもしれないが、交通の面で利便性が低い場所では難しいと思う。そうすると新築を買おうとなってしまう。横浜、川崎などと比べると小田原はマンションが少ない。小田原で住宅を買いたいとなると戸建てを見に行く人が多い。

委員長 マンションについては、デベロッパーも建てたいとは思っているが、小田原市の高さの規制が厳しいことや、小田原駅前の土地が高いこともあり、なかなかマンションが根付かない状況となっている。一昔前に査定したマンションの一部屋が今売りに出されると数百万円、中には1000万円ほど高く売れてしまうような状況である。都内の方

から見るとお手頃な価格と感じられ、新幹線も利用出来ることから、通勤時間を考えても安いという感覚である。

野原委員

確かに新幹線が停まるのはとても魅力があると思う。

村井委員

中古住宅をなぜ選んだのかということについて調べてみたところ、少し古い資料だが、平成24年の国交省の調査によると、やはり予算という判断基準が多いようである。また、他の国交省資料によると、買い手側の中古住宅に対する不安、汚い、わからないといった課題が挙げられている。それに対してどうするかというと、可視化、住宅の質の高さを公表することが必要だと思う。また、既存住宅を選ばなかった理由に関しても逆の視点から必要と思う。資料によると、好みに合う住宅がなかった、価格が妥当と判断できないなどが挙げられており、これについては、妥当な価格という点を解消できればいいと感じた。また、埼玉県戸田市のフラット35の事例だが、空き家の事業として、空き家バンクに登録された物件を購入することや5年以上居住する意思があることが条件に改修事業にも除却事業にも補助金を出しているようである。

国交省では、先進的な事例に補助金を交付する空き家対策モデル事業というものがあり、これにはいろんなスキーム提案が出来る。官民連携体制の構築によるワンストッププラットフォームを具体的にするといったことも提案出来るし、スタートアップのビジネスモデルや子育て世帯といった内容も具体的な提案ができれば補助が認められる。また、先ほど除却について話が出ていたが、今年から1年ではなく3カ年計画なども認められるようになったので、除却後の利活用も含めて提案してもよいというのが最近の国の動きである。

今年度の採択事業はホームページに出ているが、その中で住宅市場を活用した空き家対策モデル事業というものがあり、多くの概要書が掲載されているが、その中で良いと思ったものをご紹介させていただく。愛知県宅建協会の事例だが、宅建が具体的に子会社、サポート株式会社を作り、空き家マイスターというものを指定している。例えば、県内の事業者などで、空き家に熱心で団体に所属している人などをマイスターとして指定し、公表する仕組みである。パンフレットに団体

の連絡先を載せるのもいいが、例えば個人の電話番号を載せるということも、ゆくゆくは色々なところに掛けられるようにしてセカンドオピニオンのような使い方も考えられると思った。

予防の話では、奈良県の空き家コンシェルジュという、流通困難な空き家を未然防止しようという取り組みがある。具体的にはターゲットを分けてチラシを作っているようであり、先ほどの市の資料にあった網羅的なチラシもいいが、相続向け、所有者向けなどで内容を変えているようである。これによって、特定空家、管理不全空家になる前に未然に防止しようとしているようである。

また、一つの空き家ではどうにも出来ないといった場合にランドバンク事業というものを実施している自治体がある。何かというと、空き家になった、空き家になりそうといった情報をマッピングしておき、例えばGISで管理する時に、辺り一帯を見つつ、この辺りが空き家になりそうと思ったらこの一帯の情報をこういった会議の場で共有し、所有者や相続人に提案するといったものである。実際に検討委員会、対策会議、そして民生委員を含めた啓発セミナーといった流れで実施されているようである。

他にもマッチングの話として、空き家バンクに登録して使ってもらうのと逆の取り組みで、面白い例として、さかさま不動産という事例がある。これはこういったことをやりたいという要望をどんどん出してもらい、それをストックし、それに対して貸し出しを提案しているものである。貸す側も実はこういう場合には貸したくないといった思いがあることもあり、何に使うかわからないと貸したくないこともある。そういう思いを汲んだ取り組みである。

最後に、ブランディングという話も地域にどんどん必要になってくるかと思う。具体的には、商店街で空き店舗になったところを一つ一つ改修をかけて泊まれるようにホテルにするものである。例えば小田原市の計画の中でお城の周りに集中的に力を注ぐという話があるかと思う。例えば、泊まる場所を商店街のある店舗とし、夜は商店街の飲食店をディナーに使う、銭湯をお風呂として使うというようなものである。ただ空き家を改修するだけでなく、地域活性化プラスアル

ファによりブランディングをしている事例が東大阪市、高岡市などである。

松下委員 奈良の空き家コンシェルジュについては、当初から付き合いがあり、当初から実現させたいと思っていた。行政だけでは手に負えない。ヒントになる部分がきっとあると思う。

山口委員 空き家の利活用がなかなか進まないのは、やはり中古にこだわってしまうところがあると思う。日比野委員のお話も参考になると思う。

協議事項 イ 市街化調整区域内における空き家の活用について

(ア) 背景及び現状

都市政策課主査 それでは、協議事項イ「市街化調整区域内における空き家の活用について」を説明する。

ご承知のとおり、市長は空家等対策協議会の委員でもあり、当住宅ストック活用小委員会の役割に大きな期待をされている。そのような中、8月に市街化調整区域による住宅立地の開発許可制度である既存集落持続型について、宅建協会からは、市長への要望書の提出、全日協会とは、市長との意見交換がされた。これを受け、市長より、小委員会における空家等の市場流通への施策検討に併せて、市街化調整区域内における空き家の活用も含めて検討するよう意見があった。

事務局として、あらゆる方策について協議をしてまいりたいと考え、本日、概要をお話させていただき、ご意見を頂戴してまいりたいと考えている。

資料4をご覧ください。

まずは1の背景である。(1)本市における市街化調整区域の開発許可制度の変遷だが、本市では、平成19年11月、市街化調整区域における優良開発の弾力化に基づき、「優良田園住宅型連たん区域開発許可制度」を創設するとともに、「既存宅地開発許可制度」を3年の経過措置を設け、廃止することとした。この間、既存宅地開発許可制度が継続されてきたことから、都市計画審議会の答申に基づき、平成30年11月、既存集落持続型開発許可制度を創設した。

次に(2)開発許可件数の推移である。まず、ア 平成30年11

月までに許可をした件数及び区画数である。表の上段、優田とは、優良田園住宅型連たん区域開発許可制度のことを言う。下段の既存とは、既存宅地開発許可制度のことを言う。それぞれ内訳は表のとおりである。

次にイ 平成30年11月以降の許可件数及び区画数である。表の上段の緑住とは、既存集落持続型開発許可制度緑住タイプ、既存とは、既存タイプのことを言う。

それぞれの内訳は表のとおりである。

次に(3)不動産団体からの要望である。まずはア 宅建協会小田原支部からのご要望についてだが、本年8月に、既存集落持続型開発許可制度の緑住タイプでの優良な宅地を求める多くの移住希望者のため、許可要件の緩和を要望されたものである。

次にイ 全日協会湘南支部からのご要望についてだが、こちらも本年8月に既存集落持続型開発許可制度の連たん要件について意見交換が行われたところである。

次にウ これらを受けた市の考えだが、既存集落持続型開発許可制度は、既存集落の維持、営農環境の保全及び宅地外延化の防止を目的としており、現時点において本制度の見直しは考えておらず、引き続き現行基準で運用を図っていく方針である。また、移住希望者等のニーズに対しては、空家等対策計画において、既存住宅の流通促進などを位置付けており、住宅ストックを市場流通することで、多角的に対応していく方針としている。

続いて、2 市街化調整区域の空家等の概要である。

まず(1)令和3年度空家等実態調査の結果である。

先日の報告事項で触れさせていただいたが、空家等と認定した1,389棟の空き家のうち、156棟が市街化調整区域にあることがわかっている。構成比にすると空家のうち約1割程度となっており、空き家率としては0.89%と、市街化区域よりも低くなっていることがわかる。

次に(2)の現在の空家等棟数だが、令和3年度実態調査実施時から、除却及び売買による所有権移転を確認した23棟を除き、現時点で

は133棟が空家となっている。

次にア 地域別棟数だが、こちらは空き家を地域別に集計したものである。地域面積、市街化区域・市街化調整区域の割合、世帯数、人口などを考慮すると、一概には言えないものの、単純な棟数としては川東北部が一番多い46棟となっている。

次にイ 評価ランク別の棟数だが、状態が良い利活用が53、修繕が必要な修繕利用が59、管理が行き届いていない管理不全が21となっており、利活用、修繕利用を合わせると112件、割合として84%となっている。

次にウ 敷地の面積別及びエ 建物の面積別の棟数の内訳である。こちらは固定資産税の課税情報等を基にした机上調査により集計を行ったため、必ずしも正確な値ではないので、ご容赦いただきたい。内容を見ると、敷地別に300㎡(約90坪)を超えるものが合計59棟、割合にして約44%となっており、比較的ゆったりとした敷地の空家が約半数ほどあることがわかる。また、建物の面積では100㎡(約30坪)以下が81棟、割合にして約61%となっており、敷地に対してゆとりがある空家が多いと思われる結果となった。

次にオの売却意向である。133棟のうち、8棟のみとなっている。

続いてカの都市計画法に係る手続きを要する空家等だが、10棟あった。

最後にキの建築基準法に係る接道疑義についてだが、これらは24棟あった。

これらを参考にご協議いただきたい。事務局からの説明は以上である。

委員長 　ただ今、事務局から説明があったが、委員の皆様からご意見をお願いしたい。

日比野委員 　全日協会が行った市との意見交換会、また、宅建協会からも要望されており、市は制度の見直しを考えていないとのことであるが、以前の制度の90坪以上の土地を求める人は多く、人口は増えたはず。そこをもっと見つめてほしい。市街化調整区域についてもこのような委員会を設けてはいかがか。こちらとの意見交換会から1か月も経たない

うちに結論を出すのは尚早では。

都市調整担当課長

宅建協会からの要望は、8月に正式に提出される1か月以上前にすでに話をいただいている状況であり、こちらの資料では1か月以上かけて出した市の考え方をお示ししている。

また、市街化調整区域の考え方だが、資料に記載があるとおり、優良田園住宅型連たん区域開発許可制度を創設する代わりに既存宅地開発許可制度を3年間の経過措置を設け廃止した。その後、議員提出議案に基づき、既存宅地開発許可制度は延長されたという経過である。その中で、議会からは、市街化調整区域のあり方を検討して許可制度を設置すべきという話があった。これを受け、都市計画審議会内に市街化調整区域のあり方検討を行うための小委員会を設置し、検討した結果、現行制度のご提案を受けたものである。現行制度は平成30年から開始して、まだ5年目という状況であり、今後、社会状況の変化などを捉えながら浮かび上がった課題を改善していく必要もあろうかと思う。まずは、現時点で市街化調整区域に存在する約130棟ある空き家を有効活用していくことも一つの策と考え、当小委員会で議論出来ればと思い提案させていただいた。

委員長

市街化調整区域の開発の件については、また別の機会があればと思う。市街化調整区域に空き家が150件もあったことに驚いた。

市街化調整区域のような風光明媚なところで古民家や農家のお宅を探す移住希望者も増えているので、畑をやるとか、何か条件を付けて移住を認めるのは良いのではないかと思う。

松下委員

都市計画審議会の小委員会の結論は、移住に関することなども含めて議論をした結果なのか。

都市調整担当課長

そうである。

日比野委員

先ほどの市街化調整区域の検討の会議には全日協会からは誰も出席していない。従前の制度で人口は増えたと思うが、現行制度はそれに逆行してしまうのでは。

松下委員

それは政治的な政策のあり方という部分もある。ここは空き家の観点からの議論なので、政策のあり方の議論を引き続きやっていきたいと思う。空き家が社会問題になっているといった場合であればアプロ

一斉は出来るかもしれないが、都市計画審議会で議論するにはそれ相応の理屈が必要である。

委員長 市街化調整区域に利活用できない空き家を所有して困っている地主さんもある。市街化調整区域が出来て50年たつが、その間にも色々なことが変わっている。

松下委員 全国でもこれは問題になっており、今の制度のままで本当によいのかと。こういった議論が本小委員会でも出たということや、都市計画審議会の意見を聞く仕組みも昔のままなので、それも今に合わせて作り直すといったことなどを伝えてほしいと思う。

日比野委員 以前の開発許可制度によって人口は増えたと思う。それが逆に減ってしまう制度になってしまった。人口を増やすためにこれまで新幹線の補助などをやってきたが、市街化調整区域の開発制度はこの辺りでは小田原しかない。

都市調整担当課長 この場で開発許可制度の議論を行うことは不可能であり、あくまで空き家の利活用に関して考えていきたいと思う。おそらく市街化区域に比べて敷地面積が広く、ゆとりがあると思う。そうした点も含めて、市として市街化調整区域の空き家をどのように利活用していくのかということについて皆様からご意見を賜りたいというのが今回の協議事項として上げた趣旨である。

日比野委員 市の空き家対策の方向性はどうか。

都市調整担当課長 本小委員会についてだが、まず、令和5年3月に空家等対策計画を改定した。改定作業の段階では、宅建協会、全日協会のほか、空家等対策協議会の松下会長や他の関係団体の皆様からもヒアリングをさせていただいた。

空き家対策の3つの基本方針として、「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」を定めているが、空家等の流通・利活用に関する具体的施策として、本小委員会の設置を行ったものである。また、市の総合計画においても、住宅ストック活用の促進については重点施策として位置づけられている。市として総合計画の目標である20万規模の都市を目指すものではあるが、複合的に実施する施策の中の 하나가住宅ストック活用の促進であると

認識している。

松下委員 例えば、島根県などでは空き家計画の大きな柱が移住対策である。しかし、小田原の場合はそれ以前に予防、利活用や適正管理に重点を置いている。結果的に移住が増えることはあるかもしれないが、それは直接的な目的ではない。地方に行くと、人を呼び込むために移住がメインとなるが、小田原を含むこの辺りでは移住、人口増加を空き家の目的にしているところはない。人口を増やすとか、移住対策に空き家を活用するのは一つの手段だが、もっと幅広く実現していくというのが市の施策である。これからの時代では移住を視点に入れるというのは大きな問題提起だと思うが、今はそうはなっていない。これを踏まえ、今ある空き家をどう使っていくかを考えていただきたい。

委員長 日本の流れを見ていても、どんどん人口は減っていくのでただの取り合いになってしまう。それこそ海外まで目を向けるような大きな話だと思う。

松下委員 実際、地方都市では外国人の投資や参入が大きな政策となり、競争になっている。ただ、小田原市はそうではない。

委員長 それでは他にご意見等なければ協議事項について終了する。最後に事務局から何かあるか。

都市調整担当課長 次回第3回小委員会を10月10日に予定している。詳細については後日連絡させていただく。

以上