令和5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5年7月31日（月）午後1時00分から午後2時30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 議第1号 特定空家等の指導及び助言について（新屋地内） 非公開
 - (2) 報告事項
ア 特定空家等の現状報告について（小台地内） 非公開
イ 住宅ストック活用小委員会の委員について 公開
ウ 本市における主な令和5年度空家等対策事業について 公開
エ 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について 公開
- 4 出席委員 関野 次男、府川 勝、矢部 眞澄、青木 一高、長谷川 匡、下田 成一、
守屋 輝彦
- 5 事務局 佐藤都市部長、秋澤都市部副部長、菅野都市調整担当課長、
山本都市政策係長、磯崎都市政策課主査
- 6 傍聴者 1名

議事の概要

(1) 諮問事項

- ア 議第1号 特定空家等の指導及び助言について（新屋地内）
非公開

(2) 報告事項

- ア 特定空家等の現状報告について（小台地内）
非公開

イ 住宅ストック活用小委員会の委員について

都市調整担当課長 報告事項イ 住宅ストック活用小委員会の委員について事務局の説明に先立ち、松下会長からのコメントを紹介する。

この住宅ストック活用小委員会は、前回の協議会において協議した「空家等対策計画」に位置付けた事業であり、住宅ストックの活用は、今期の空き家対策の目玉の一つといえる。

その意味で、この小委員会における検討成果に大いに期待するが、逆に言うと、具体的で実効性のある成果がなければ、わざわざ小委員会を設置する意義がないといえる。

そこで、当協議会としても、この小委員会にお任せではなく、その活動に注視し、より具体的で実効性のある成果を出せるように関与・アドバイスしていく必要があると考えている。

松下会長からのコメントは以上。引き続き事務局より説明する。資料3をご覧ください。

まず、「1 住宅ストック活用小委員会の概要」について、令和5年3月に改定を行った空家等対策計画に位置付けた具体的な施策である「既存住宅の流通促進」を図るため、本空家等対策協議会内に、専門的知見を有する方による「住宅ストック活用小委員会」を設置し、空家等の市場流通の促進に係る具体的施策に特化した検討を行うものである。

次に、「2 根拠法令」について、小田原市空家等対策協議会規則を改定し資料のとおり第6条を規定した。

第6条 協議会に小委員会を置くことができる。第2項 小委員会に

属すべき委員は、会長が指名する。第3項 小委員会に委員長を置き、当該小委員会に属する委員の互選により定める。第4項 委員長は、小委員会の事務を掌理し、小委員会における調査審議の経過及び結果を協議会に報告しなければならない。

「3 委員」について、不動産、コンサル、金融、法律、土地の各分野に専門的検知を有する者とし、宅地建物取引業協会より劔持敦氏、全日本不動産協会より日比野有二氏、本市の空家等実態調査や空家等対策計画の委託先であり、空家等対策の現状に詳しいことから国際航業株式会社より村井勇一郎氏、住宅金融支援機構より稲葉佳彦氏、司法書士会より野原和樹氏、土地家屋調査士会より山口宏幸氏の指名を行うものである。本小委員会の役割は重要であることからオブザーバーとして、空家等対策協議会松下会長にも参加していただくこととしている。

今後の小委員会について、規則第6条第2項の規定に基づき、委員を会長に指名していただき、来月から11月まで毎月1回の開催を予定している。先ほど概要の説明で申し上げたとおり、既存住宅の流通促進について、具体的な空家等対策について議論を行い、その経過及び結果について、規則第6条第4項の規定に基づき、本協議会に報告を行うこととなっているので、ご承知おき願う。

以上で、報告事項イ 住宅ストック活用小委員会の委員について説明を終了する。

関野副会長 ただ今の説明に関し、ご意見、ご質問をいただきたい。

長谷川委員 前にも申し上げたが、既存住宅のインスペクション、要は既存住宅の評価・認定だが、現在、既存住宅の信用度や価値というものを認定する制度がある。そういった制度を利用していただければ、既存住宅の、劣化状況等がはっきりと数値として現れてくるので、利用してみたいかがかと、前回の時に申し上げたと思う。

今後、議事録等をあげていただいた中で、このようなインスペクション等の必要性は、その都度、意見させていただく。今の段階で、それが必要なかどうか、この小委員会がこういった方向を目指すのかによっ

て、考え方が変わってくると思うが、出てきた議事録で、こういう位置づけをした方がいいんじゃないかということであれば、また、提案させていただく。

そうすると、建築士が資格を取って、登録をしてやっているような制度なので、どこかで建築士を入れていただくようになるかもしれない。とりあえず、前段としてそんなお話をさせていただければと思う。

都市調整担当課長

ただ今お話をいただいたとおり、こちらについては11月に開催を予定している本協議会において、報告をさせていただきたいと思っている。

本日、長谷川委員より、このように意見いただいた旨は、小委員会の場でも、伝えていきたいと考えている。その中で検討し、11月に報告していくような形をとらせていただければと思うので、よろしく願いたい。

下田委員

私たちの世代が、どんどん高齢化して、益々、空き家は増えていくと思っている。その一方で、新しい住宅も、結構建っている。だから、空き家が増える中で、これは非常に難しい問題だと思う。ただ、小田原は、立地というか、交通の関係は非常にいいところである。

何らかのインセンティブ等がないと、単に活用したいといっても、なかなか、実際に進めるのは難しいと個人的に考えている。

都市調整担当課長

まず、空き家対策として、空き家化の予防、流通・利活用、適正管理の三本柱を計画の中に位置付けている。この三本柱で本市の空き家等対策を実施していくというところである。

令和3年度に行った実態調査の際に、空き家所有者にアンケートを実施し、また、委託業者が現地調査をしている。その結果、約9割の空き家が現状のまま、もしくは一部修繕すれば利用できるということが分かった。利用できる空き家が、まだ非常にあるという状況だが、これを5年、10年放置することによって、利用が出来なくなってしまう。

今回の住宅ストック活用小委員会は、その使えるものを使えるうちに使うことによって空き家を減少させていくということを市として考え

るため、計画に位置付けさせていただいた。

下田委員のお話のとおり、空き家対策には空き家化の予防も当然必要であり対策計画の中に位置付け実施していくが、ここで特化させていただきたいのは、9割が使える空き家ということが分かっているので、それらを活用することである。これを今年度の空き家対策の柱として、状況を見ながら対策を練っていくことが必要であると考え、小委員会を設置するものである。よろしくをお願いしたい。

下田委員 私は、小田原の一番はずれのところに住んでいるが、少し行くと山北町になる。山北町はどんどん人口が減っている状況で、それを何とかするために、いろいろな良い条件やインセンティブを与えているが、実際、なかなか上手くいっていない。こちらが住める状態であると思っ

ても、住んでいただく方がいないと進まない。
本当に、いくら条件を整えても、そういう需要が無ければ全然進まない状態になるので、すごく難しい問題だと思う。

都市調整担当課長 インセンティブについては、先ほど下田委員からもお話があったとお

り、本市は非常に鉄道駅が多く、交通利便性が高いというような利点もある。また、不動産関係団体の皆様方と意見交換をさせていただいた中では、物件がないというようなお話をいただいている。
なので、まずは既存ストックを市場に流し込んでいくというような空き家対策を実施すれば、人口増にも繋がるものと考えている。当然、全ての立地がいい訳ではないので、取組みを進めながら状況を見て、そういったところに対しては、次にどのような手を打つか、併せて検討していきたいと思うので、よろしくをお願いしたい。

関野副会長 それでは、意見も尽きたようなので、伊 住宅ストック活用小委員会の委員について終了する。

ウ 本市における主な令和5年度空家等対策事業について

都市調整担当課長 それでは、報告事項ウ 主な令和5年度空家等対策について説明する。

資料4をご覧ください。

令和5年度からスタートした空家等対策計画は令和12年度までの計画期間であるが、より計画の実効性を高めるため、スタートダッシュで具体的な施策に取り組んでいく。また、取組を前倒ししていくことで、国や県の動向などによる見直しの際に、適宜対応できるものと考えている。このような考えのもと、次の空家等対策を令和5年度に実施していく。

まず始めに、1 空き家相談窓口(ワンストップ窓口)制度について、空家等所有者を支援する取組である。

5月10日に宅建協会、全日協会、建築士会、建築士事務所協会、司法書士会、行政書士会、土地家屋調査士会の7団体と協定を締結するとともに、相談を受ける職員を「空家等相談員」とし、部内の建築技術の職員から2名選出した。このことにより、空家等所有者のあらゆる相談を窓口で受けることの体制は整ったところである。

6月からの本格稼働において、現在まで8件の相談があり、7件については職員での対応で回答しており、1件については、専門的な内容であったため協定締結団体に照会させていただき、それに基づき、相談者にご回答している。これらについて、空家等所有者から好評をいただいている。

次に、2 不動産無料診断制度について、空家等所有者を支援する取組である。空家等を市場流通に乗せるきっかけ作りとするため、空家等所有者に対し、その所有する不動産を鑑定し、無料で提示するものである。この業務については、市が宅建協会、全日協会の会員に業務委託している。

6月からの本格稼働において、現在まで7件の申請があり、そのうち1件について、所有者に市場価格を提示している。

また、7月5日には、令和3年度の実態調査におけるアンケートで売却等の意向があった101名に対し、ダイレクトメールで当該制度の情報提供を行っている。

次に、3 木造住宅耐震改修費補助(空き家除却)制度について、資料4-2も併せてご覧ください。空家等所有者を支援する取組である。既存の「小田原市木造住宅耐震改修費補助金制度」のメニューに昭

和 56 年以前の旧耐震基準で建築され、一定の基準を満たす空家等の除却を新たに追加したものであり、除却に要した費用の一部を補助することで、市内建築物の耐震化を促進するとともに、空家等の解消も図るものである。

現在まで、5 件の相談があり、そのうち 1 件について、補助交付決定を通知している。

また、7 月 5 日には、不動産無料診断制度同様に 101 名に対し、ダイレクトメールで当該制度の情報提供を行っている。

資料 4-2 をご覧いただきたい。パンフレット記載のとおりこの事業については 1 件あたり 30 万円を上限として補助しているところである。

次に、4 住宅ストック活用小委員会における利活用施策の検討について、これは先ほどご説明させていただいたので、省略させていただく。

次に、5 庁内における空家等対策会議の設置について、空家等対策の推進には、庁内において現状や課題を共有し、連携を図りながら取り組んでいく必要があり、普及啓発部会、適正管理部会の 2 部会からなる空家等対策会議を設置した。

なお、今年度第 1 回目の部会を 6 月 29 日に実施し、情報共有を図りながら、今後の連携について協議した。

次に、6 周知・啓発について、空家等の予防、流通・利活用、適正管理に関する啓発チラシを、新たに作成した。8 月 2 日開催される自治会長の方々が集まる会議において、空家対策の取り組みについて説明し、啓発チラシの配布希望のある自治会を募る予定でいる。

また、「きらめき出前講座」の活用や、「おだわら市民学校」での講義をすることが決定している。

次に、7 管理不全空家等の対応について、引き続き、「特定空家等」の法的対応を図るとともに、法改正に伴い新設される「管理不全空家等」についても活用しながら、適正管理に努めていく。法改正については、次の報告事項である「空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について」で説明する。

また、こちらも引き続きになるが、行政指導による改善依頼も行っていく。いずれにしても、適正管理については、周辺の住民へ悪影響を与

えており、早急な対応が期待されている。

以上で、報告事項ウ 主な令和5年度空家等対策について説明を終了する。

関野副会長 ただ今の説明に関し、ご意見、ご質問をいただきたい。

長谷川委員 資料4-2のパンフレットについて、我々、建築士事務所協会の方で既に2件の診断を空き家の除却に向けてやらせていただいている。この資料の一番後ろに記載されている県西支部事務局 川村昇氏から、空き家の補助金ということで、本協議会の委員である私に相談があった。

この制度で耐震診断を依頼してくる方は、既に空き家となっている家屋について、除却の補助金が欲しいがために耐震診断を依頼してくる。ということは、今まで我々がやってきたような、居宅が耐震上問題ないか確認することが目的ではなく、「耐震基準に満たないというお墨付きが欲しい」ということが目的である。

我々、建築士としては、できれば簡易診断をした後に、一般診断をしていただいて、その上で、補強が必要であれば補強するなり、立て直しするなり、もっと建設的な方向で考えて欲しいということで活動してきた。今回の空き家の除却費の補助制度は、もう壊すのが前提で、そのために補助金が欲しいから診断の依頼がある。

今のところ、そんなに酷い空き家はないようだが、これが特定空家になるような物件について診断の依頼が来た場合に、事務局では空家等対策支援システムへの登録制を取って、登録されないとこの補助金の申請には至らないと書いてあるが、そこはどのように考えているのか。

ボロボロの家を壊すために診断するとなると、診断する我々としては疑問がある。これは建築指導課にもこの後伺って、同じことを申し上げるが、この協議会として、この制度に対しての立ち位置、ただ、お金を出せばいいということではなくて、どういう目的で、どこまで空き家に対してこの耐震の診断を当てはめていくのかという線引きをはっきりしていただきたいというのが建築士としての意見である。

都市調整担当課長

ただ今、長谷川委員からご意見ご質問いただきました。まず、今までこちらの資料の、パンフレットの中刷りのところに、除却工事については、緊急輸送路、並びに防火地域内にある住宅について上限を 45 万円とする補助を実施してきた。これは従前からやってきたところだが、今年度より新たに空き家という要件を加えさせていただいた。

この耐震改修については、耐震改修化率の向上が計画の中に位置付けられており、当然、長谷川委員からお話いただいたとおり、補強や立て替えによって改修率が向上していくといったところもある一方で、除却することによっても率が向上すると考えている。そういった中で、今年度より空き家の除却費の補助を開始させていただいた。空き家の除却費の補助については、今までも、多々ご意見をいただいております、令和3年度に実施したアンケート調査においても、除却費の補助についての要望が非常に多いというような事実を把握していた。そうした中で、今回、耐震改修とセットで除却費の補助を試みたというところである。

長谷川委員からお話いただいたように、特定空家等になるような家屋に対して、耐震改修率向上の観点から補助を出すのかというようなことになると、それはそぐわないと思っている。

そういった特定空家等になるような空き家に対して補助をどうしていくのかというところは、今後、建築指導課とも調整し、補助要綱等の見直しも含めて考えていきたいと思っている。

今回、報告させていただいた小台、新屋の特定空家等の案件に対して補助していくようなことは、我々も疑問に思うところがあるので、それは検討させていただければと思っている。

長谷川委員

先日、調査したところは既に床が抜けてしまっているようなお宅だったと聞いた。

青木委員と私は、同じ事務所協会の県西支部で耐震訪問診断やっているが、今まで訪問診断を行ってきたお宅は、そこにお住まいになっていた。心配だから診断して欲しいというのが当たり前だと判断していた。

しかし、除却費の補助に係る訪問診断では、空き家なので、当然、住まわれていない。床も抜けているような状況で、果たしてこれは耐震診

断が必要なのか、気持ちとしてすっきりしない。それと先ほど言ったとおり、そのすっきりしない部分をどこにラインを置くのかというのが、とても難しい。それをマニュアル等で明確にしておかないと、「あそこの家はこれでよかったのに、ここの家はダメなのか」というように、建築指導課も責められるし、都市政策課も責められる。我々は依頼があればやらせていただくが、その線引きを明確にしておかないと、トラブルになるのではないかと思う。

また、今回調査したところは、持ち主が立ち会ってくれたようであるが、できればそれを最低限の条件にさせていただきたい。空き家の調査と違って、踏み入って中に入らないと診断できないため、そこは最低限の条件にさせていただかないと、私たちも責任が取れない。両課で話し合っていて、線引きを明確にさせていただきたいと思っている。

それと補助の条件として、耐震診断の評点が 1.0 未満と書いてあるが、0.7 じゃないといけないとお客さんが言っていたようである。それについて建築指導課に確認してみるが、こちらの方では把握しているか。

都市調整担当課長 把握していない。

都市部長 今回の長谷川委員のご指摘踏まえて、今一度、都市政策課と建築指導課の方で、線引きについて話し合ってみるので、よろしくお願ひしたい。

長谷川委員 空き家をなくす方向はもちろん賛成であるが、線引きを明確にしておかないとまずいと考へている。

府川委員 長谷川委員が言うところも分かるが、割り切ってしまうというのも、有りかと思う。解体してしまうことによって新しい家が立つ。不動産業者の立場だが、市場に流れることによって、新しい価値が生まれるので、そういう流れということも必要なかと思う。

長谷川委員 もちろん割り切っているが、持ち主が立ち会わない建物や、見るからの中に踏み込めないような建物は診断そのものが成り立たない。だか

らせめて、「この条件を備えている建物に対して補助金を出す」という市の立ち位置を明確にしておかないとまずい。それよりも古いものについては、協議会の方で特定空家に指定していくしか手がないと思う。

府川委員 私もこの制度が始まっていたことを知らなかったが、この制度が不動産業者や解体業者に周知されてくると、「これを使おう」となると思う。そうすると、5件はあっという間に過ぎてしまうかもしれない。

長谷川委員 そうなる前に、行政の方が明確に線引きというか、ルールを決めておかないと、混乱してしまう。今の段階だとまだ、診断を前提として動いているので、テンポが遅くて済んでいるが、そこは急いでやっていただきたい。

我々が診断するにあたって、やはり、立ち会う人がいないのでは、お断りしたいというのが正直なところである。青木委員はいかがでしょう。

青木委員 行った時にある程度聞きながら進めるところもあるので、全く分からない状態で進めるというのは、前提としては無いと思っている。

府川委員 そうすると、耐震診断が無駄な仕事になってしまうので、それ自体やめてしまった方が、本当はいいのかもしれない。

長谷川委員 やる側のモチベーションは下がってしまう。

都市部長 そのあたりの線引きは必要かもしれない。

府川委員 よろしくお願ひしたい。

関野副会長 それでは、意見も尽きたようなので、ウ 本市における主な令和5年度空家等対策事業について終了する。

エ 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について

都市調整担当課長 それでは、報告事項エ 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について、一部を抜粋して説明する。資料5をご用意いただき、前方のスクリーンをご覧ください。

まず始めに、法改正の背景について、近年、空き家の数は増加を続けており、今後更に増加が見込まれている。また、現行法では、特定空家等への対応を中心に制度的措置を定めているが、特定空家等になってからの対応には限界がある。

こうした状況を踏まえ、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の「活用拡大」や「管理の確保」を図ると共に、周囲に悪影響を及ぼしている「特定空家等の除却等」の更なる促進により、空家等対策を総合的に強化するものである。

次に、改正の主な概要について、はじめに、空家等の活用拡大である。空家等活用促進区域を創設し、用途変更や建替え等を促進するものである。具体的には、前面に接する道が幅員4メートル未満でも安全確保策を前提に、建替え、改築等を特例認定すること、各用途地域で制限された用途でも指針に定めた用途への変更を特例許可すること、市街化調整区域の用途変更許可の際、指針に沿った空き家活用が進むよう知事が配慮するものである。

次に、特定空家等の除却等について、代執行の円滑化だが、特定空家等に対する命令等の事前手続きを経る暇がないときの緊急代執行制度を設立するものである。また、所有者不明時の略式代執行、緊急代執行の費用徴収を円滑化するものである。

最後に空家等の管理の確保について、こちらが、現在最も注視している改正点である。特定空家化の未然防止だが、今後、国が「空家等の管理指針」を告示する予定となっており、その指針に基づき、放置すれば特定空家等となるおそれのある空き家を市区町村が「管理不全空家等」として、指導・勧告するものである。勧告を受けた管理不全空家等の敷地は固定資産税の住宅用地特例が解除されることになる。

現在、指針は告示されていないが、草木の繁茂や著しくガラスが割れている空家等が「管理不全空家等」とされると聞いている。このことか

ら、今まで特定空家等の認定ができなかった空家等についても法を適用することができるようになるため、大きな抑止力になるものと思われる。

今後、本協議会において、協議していただく事項等も発生してくると考えられる。国の動向を注視しながら対応していくので、よろしく願いしたい。

以上で、報告事項エ 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正についての説明を終了する。

関野副会長 ただ今の説明に関し、ご意見、ご質問をいただきたい。

長谷川委員 管理不全空家等の指定、認定は、この協議会でやる予定なのか。

都市調整担当課長 先ほど申し上げたとおり、国からの指針が示されていない現状であり、詳細がなかなかわからない。現段階において、管理不全空家等の認定を本協議会において諮問させていただくかどうかは未定である。今後、国の動向を注視しながら相談させていただければと考えているので、よろしく願いしたい。

長谷川委員 この資料5は、情報提供程度の認識でいいのか。

都市部長 現時点での情報提供になる。

長谷川委員 2(3)イ、管理不全建物管理人制度の活用で、市町村長に管理不全建物管理人の選任請求権を付与と書いてあるが、これは所有者がいない場合に、市が管理者になれるということなのか。

都市調整担当課長 管理者の選任を申し立てることができるということになる。

これは先ほども話があったが、相続人がいない場合の相続財産清算人制度等について、現状、民法上の規定により申し立てることができるが、空き家法の中で管理人の選任請求権を明文化したものである。

関野副会長 それでは、意見も尽きたようなので、エ 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正については終了する。

この他に、事務局から何かあるか。

都市調整担当課長 次回は、11月頃に第2回協議会を予定しており、詳細については後日連絡する。

関野副会長 以上で、令和5年度第1回小田原市空家等対策協議会を閉会する。

以上