

令和6年度 第1回 伊勢原市空家等対策協議会 会議録

〔事務局〕 建築住宅課

〔開催日時〕 令和6年9月13日(金) 午後1時30分から

〔開催場所〕 伊勢原市立図書館第1・2会議室

〔出席者〕

(委員) 後藤会長、仙波副会長、大島委員、加藤委員、廣木委員、
百々委員、大塚委員、角田委員、小林委員、相馬委員、
末吉委員、塩川委員

(事務局) 吉田都市部長
松木建築住宅課長、渡邊住宅係長、他2名

〔公開の可否〕 公開

〔傍聴者〕 1名

《審議会の経過》

1 開 会

2 委 嘱

3 挨拶

4 会長・副会長選任

5 議 事

(1) 伊勢原市空家等対策協議会について

(2) 伊勢原市空家等対策計画について

①計画の構成(案)

②伊勢原市の空き家の現状について

(3) 空家等実態調査、空き家バンクについて

(4) 今後のスケジュールについて

6 そ の 他

7 閉 会

会 長 まず、議題1「伊勢原市空家等対策協議会について」事務局から説明をお願いします。

事 務 局 **【事務局から説明】**

会 長 今の説明について、質問等がありますか。ないようですので、議題2「空家等対策計画について」事務局から説明をお願いします。

事 務 局 **【事務局から説明】**

会長 まず、伊勢原市の空家の現状が説明されました。

空家問題を考える時、課題を特定することは難しいと思っています。空家が多い状況でも、それを使いたいという方が多くいれば、それ自体が資源となり、地域の個性になります。例えば、駅前に空家が多くても、安く入居できることで、若い世代が集まり、元気なまちになることもあります。何をもって伊勢原市の課題とするかが、これからの議論になります。

次に、なぜそれが課題なのかを明らかにしていくことが大切です。長期的に見て、課題の解決のために、具体的にどのように取り組んでいくのかを議論することになります。

まず、委員の皆様が「これが課題ではないか」と考えていることについてお聞きします。

委員 市が考える空家の定義は何でしょうか。

例えば、1カ月空いていたら空家なのか、いきなり空いたら空家なのか、所有者がたまたま施設に入っているなど、さまざまな状況があります。

事務局 空家の定義は、法律で規定されている1年以上建物としての利用がないものが対象と考えています。

委員 わかりました。その空家は、どのように把握するのでしょうか。

事務局 現在の把握方法としては、水道の閉栓情報や現場を見て、空家の判断をしています。

会長 これも難しい点の一つです。今の説明ですと、水道を止めていれば利用していないという定義です。しかし、物置として利用しているから水道を止めている場合や、日常的に使用していないが、年に数回、建物の風通しをしながら利用している方もおられますから、今後の検討において、利用の定義が重要になってきます。

神奈川県や市町村ごとの計画では、それぞれ空家の定義があるので、私は特定の定義に依拠しているものではないと思います。本人は空家ではないと思っても、市として、空家とする範囲をどの程度にするのかということが大きな問題なのです。この点については、事務局において一度考えていただくとよいと思います。

委員 空家の定義は、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づくものではないのでしょうか。市が空家だと言え、空家なののでしょうか。

特別措置法の第2条に空家等とありますが、空家は建物だけではなく、建築物又はこれに附属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地、立木その他の土地に定着する物を含むとなっています。

会長 この計画で対象とする空家をどのように捉えていくかということであり、市としてどの状態までを空家というのかは、重要な部分だと思います。

例えば町内会が空家で困っていて法律では解釈できない時に「それは空家ではありません」と言えるか、ということがあります。

委員 空家となれば、その後、管理不全な状態が進むと、特定空家等に指定をしていくことになります。そのことを考慮すると、法律の規定ではなく、伊勢原市独自の規定というのは対応が難しいのではないかと思います。

会長 この計画は、特定空家等だけではなく、その前の段階の空家など、広く全般を対象とする計画であると認識しています。そのために、市の実情に応じた整理をしていくことが必要であると思います。

委員の発言のとおり、法律に基づく部分を対象とした計画を作成している自治体も近隣にあります。一方で、空家の定義を少し幅広に捉えて、補助金を入れて若い人たちに住んでもらうなど、積極的な活用を考えている自治体もあります。

この計画における空家の定義は、時間をかけて議論していければと思います。

事務局 資料で計画全体の構成と協議会の検討事項を記載していますが、第3回の協議会で、特定空家等の判断基準案を検討したいと考えています。

計画で空家の範囲をどこまで扱うかについては、各自治体の実情に応じて作り方が異なるものと思っています。私どものまちづくりに合った考え方を、この計画に盛り込んでいくことが望ましいのではないかと、事務局でも議論しているところです。

委員 管理不全の空家については、そのままにしていると特定空家等になりますが、管理不全の段階で所有者と協議をしていくのでしょうか。

事務局 特定空家等とは、周辺に悪影響を与えている空家なのですが、そうなる前にまず啓発することや、段階的に指導、勧告と法に基づく手続きを進めていくことになります。

委員 管理不全空家等になると、固定資産税6分の1の軽減を適用しないこととなりますが、この協議会で、所有者と協議をしていくことになるのでしょうか。

事務局 管理不全空家等、特定空家等については、本協議会の意見を聞いて、市が指定することになります。

委員 特定空家等に指定されると、最後は行政代執行になりますが、それまでの流れを作っておく必要があると思います。

委員 利活用のところで、国の補助金を導入して推進する方法もあると思いますが、利活用はどういうことができるかという議論をしていきたいと思っています。例えば、空家等管理活用支援法人の制度がありますが、その制度に対する国の補助金はあと2年ぐらいで終わる可能性があるので、それ以外に、利活用に使える国の補助があれば教えていただきたいと思います。

事務局 空家対策に係る国の補助金が、平成28年から令和7年度までの10年間、設定されています。現在のところ、それ以降の動きは明らかになっていませんが、全国的にも空家が増えているので、国の大きな政策課題だと認識しているところです。空家の利活用は重要な取組なので、情報収集に努めてまいります。

委員長 伊勢原市の空家の現状の調査の状況はいかがでしょう。

事務局 市では、空家特措法が平成26年に制定され、その対策として平成28年度から所有者への啓発に軸足を置いて取り組みを進めてきました。

空家については、毎年職員が実態を調査するとともに、地域から提供された情報を把握しています。今年度は、国の補助金の採択を受け、専門業者への委託により市域全域の調査を行っているところです。

国の住宅土地統計調査では、本市の空家率は5.12%、本市が把握している空家率は0.4%となります。住宅土地統計調査は抽出調査ですので、今回の実態調査の結果を注視していきたいと考えています。

会長 一般的に10%ぐらい空き家がないと、市場での流通はしにくいと言われています。今は、高齢者が施設に入居するなどの要因による空家が増えていますが、高齢者数の増加を背景に、2030年を超えたあたりには施設に入居できなくなるので、在宅で終焉を迎えるという方が増えていき、その後2035年頃から再び空家が加速的に増えてくるというのが、今後の流れといわれています。

委員長 伊勢原市シルバー人材センターと業務協定を行っていますが、どのような効果があるか教えてください。

事務局 空家の所有者が遠方に住んでいて「状況の確認や管理に行けない」、「どこに庭木の管理を頼んでよいか分からない」など困っている場合に、協定を締結したシルバー人材センターを紹介することで、低廉な料金で対応できることが挙げられます。

市としても、シルバー人材センターを紹介していくことは、管理不全な空家を解消することに効果があると考えています。

会長 こうした取り組みでは、九州の事業者が空家の対応を全て請け負うといったビジネスモデルの例があります。その他、効果的な取り組みとして、不動産鑑定士が加わり、空家の現状価格を示しながら所有者の相談に応じる事例があります。

会長 他にいかがでしょう。よろしければ、次の議題3「空家等実態調査、空き家バンクについて」事務局から説明をお願いします。

事務局 **【事務局から説明】**

会長 空家所有者に対するアンケート調査は重要だと思います。空家の発生を抑制するためにはその原因を特定し、いかに発生させないかが大切です。

空家になりそうだと感じたそれぞれのタイミングがあるはずで、その時点の議論がある程度整理できると各種の取り組みが可能になると思います。

早めに手を打つため、社会福祉協議会や民生委員に協力を得て、意識の啓発やエンディングノート活用の提案などの取り組みについて一緒に議論を進めることが必要になると考えます。

委員長 自分たちで管理基準を作って、管理が適切であれば、空家は問題ないと思います。

市内では、鳥獣で困っている空家があるのですが、所有者が、適切な管理をしなければならないという決まりはありませんか。

事務局 個人の財産であり、住宅の管理の仕方について、基準という形での定めはありません。今後、住宅管理に当たって注意するポイントを整理し、周知することで、啓発に繋がっていくものと思っています。

会長 特定空家等は、法律に基づく必要があるため、曖昧ではいけない反面、詳細過ぎる条件を法律や条例で定めるのは難しいと思います。しかし、超高齢社会の中で、市民の皆さんへ心構えとして、「お互いに気をつけましょう」、「こういうことは大事」というポイントは、この計画に記載しても構わないかと考えます。

ただ、それを定めることの問題として、遠方の所有者にとって、年間維持費に影響するなど、定めることに困惑する方もいると思います。それは時間をかけて、市民の皆さんとの合意を進めていくことが必要と考えます。

委員長 空家所有者との話し合いや協議を行うのは、市なのか、協議会なのか。協議会は、計画等の基本を作るだけなのでしょうか。

事務局 空家所有者との協議等は、市が行います。協議会は、計画の作成および変更、管理不全空家等、特定空家等の認定にあたり市が意見を求め、認定は市が行うことになります。

また、専門機関への相談体制は、非常に効果的であると考えますので、協議会との連携は大切であると考えています。

委員長 実態調査は水道の閉栓情報を元に進めていますが、閉栓処置をしていない住宅こそが対策の対象になる場合もあると思われますが、そういう住宅については調べられないでしょうか。

事務局 先ほど空家のメカニズムで予備軍という言葉を使いましたが、まさに、その捉え方が大切であると考えています。

調査では、全域の外見調査から入り、閉栓情報や市の情報などを合わせ、更にアンケート調査により現在の利用状況をお聞きしていく予定です。

本市は、人口密度が高い住宅市街地を形成していますので、空家にせず流通してそこに住み続けていただくことが、都市づくりの目標だと思っております。

会長 例えば、地元の自治会長に、空家予備軍をピックアップしてもらうことも考えられますが、どの範囲まで取り組むかの判断は、難しいところだと思います。不動産業の方に、この辺りは流通しにくいとか、建物自体が旧耐震で難しいなどの助言をいただきながら、基準を考えて積み重ねていく方法も考えられます。

また、空き家バンクはなかなか活用されづらいと思います。積極的に使っていくのであれば、登録前に、価格や流通の可能性など専門家と連携をしていかないと難しいのではないのでしょうか。富山では0円空き家バンクがあります。伊勢原市はそのような必要はないと思いますが、空き家バンクだけで独立させてしまうと活用されづらいので、管理の話を含めてトータルのプロセスを描いていく方法があると思います。

委員 私見ですが、空家の予防や活用も大事だと思いますが、伊勢原市はそれほど空家率が高くないとのことで、全国や県内から見れば、それほど切羽詰まってはいないのでしょうか。例えば、測量の業務を行っていると、所有者が行方不明で、草は繁茂し、近隣から苦情を受けるという事例が多くあります。こうしたところを重点的に対応した方が良いと感じました。

事務局 これまでは管理が適切ではないものを中心に対応してきましたが、併せて予防や活用についても考えていきたいと思っています。

委員 先ほどのエンディングノートに関連し、将来の相談を受ける中で、成年後見の話は出ますが、土地や家をどうするという具体的な話には繋がらないところもあります。こうした認識を持ってもらうことが非常に重要であると思っています。

今は認識を持っていなくても、急な体調の変化等によって状況が変わることがあると思います。こうした認識を持ってもらうよう、いろいろな方面からもアプローチが必要ではないかと思っています。

委員 これまで伊勢原市でどのような啓発や呼びかけをされてきたのか伺います。啓発や呼びかけの方法ですが、公的な書類で踏み込み過ぎてしまうと問題になるので、現場で直接当事者と関わっている方の最終的な判断となる部分が多くなると思うのですが、実際どうされているのか、こういった形で協議会が踏み込んでいくことができるのか、というところも今後議論できたらと思います。

事務局 これまでの啓発の取り組みでは、年に数回広報で空家管理の啓発周知をし、年に2回ほど市で把握している100件程度の空家について、職員が状況を確認しています。管理不全の空家については、その都度所有者に通知し、現状の写真とシルバー人材センターの事業を紹介する資料を添付し、個別に適切な管理を促しています。

委員 今後、対策を段階的に進めていく中で、個別対応から広げていく必要があると思います。自分に関係ない資料をもらっても目を通さないことが多

いと思いますが、高齢者だけではなく、中高年層や若者層まで浸透させるには、何度も通知を諦めることなく出し続ける、声を上げ続けるということが非常に大切だと思います。

委員 空家という、基本的には利活用するか、壊すか、大きく2つに大別されると思います。利活用する場合、新しい家屋であれば不動産の流通はしやすいと思いますが、古い家屋の場合は、やはりどう利活用していくのか、安全性の面など、いろいろ議論が必要だと思います。管理に関しては、私も実務で多く携わり、市役所の利用相談を不動産業としてやっていますが、実際に「管理は大変」という声が多いです。

会長から2035年の独居の加速度のお話も出ましたが、それまであと10年ほどです。実際現場からは、所有者が不明で草が繁茂し、木が道路にはみ出てバスが通れないとか、お祭りの山車にぶつかってしまい、どうにかして欲しいなどの相談がありますが、民地のため手が付けられないのが実情です。

衛生管理面では、状態の悪い空家などは、行政代執行の一手手前の段階での防止策というのを叩き台として、この協議会で作っていけるとよいと思います。

事務局 行政代執行は、最後の手段だと思っております。それ以前に何とかできる仕組みができるとよいと考えています。

委員 先ほど不動産のお話がありました。売りやすい場所であれば悩むことなく売れるはずですが、例えば接道がないとか、境界を測量する必要があるなど、お金がかかるので手を付けないということが実情だと思うので、そういった課題を相談できる体制を作っていくことが必要だと思いました。

会長 接道や旧耐震などの問題で、空家が流通できないというケースが多くあると思います。マンションの管理も同様ですが、対応しない人が得をするようにも感じます。空家は個人の財産ですが、気遣いで除草や清掃・片付けをする町内会長や地元の方の日々の労力を考慮しないのかなど、権利に関することは各種の議論が生じます。

日本はこれまで戸建住宅を購入し、子どもを立派に育てるために頑張ってきた結果、子供が優秀すぎて帰ってこない、家はあっても夫婦では持ちきれないという現状となっている。高度経済成長期にキャッシュフローを流そうと作った仕掛けのちょうど変化点に来ているのだと思います。

また、マンションなどは共用部に補助金などが入りますが、戸建住宅は今まで対象ではなかったことについての不公平感とともに自分が汗と涙で建てた愛着があるから簡単には壊せないという気持ちがあり、その悩ましさがあると思います。そうした中、空家対策には、特定空家だけを対象としていくという割り切った計画の考え方もあると思います。

住宅政策としての観点を踏まえ、若い人向けの住宅となる駅前なら、空

家がうまく流通するという考え方もあると思うので、委員の皆さんがこれからどのように考えていくのかというところが議論になると思っています。

会 長 それでは議題4「今後のスケジュールについて」事務局から説明をお願いします。

事 務 局 **【事務局から説明】**

会 長 よろしいでしょうか。最後に、議題「その他」に移りたいと思います。委員の皆様から何かございますか。特にないようでしたら、事務局にお返ししたいと思います。議事進行に御協力いただきありがとうございました。

事 務 局 それでは、以上をもちまして、令和6年度第1回伊勢原市空家等対策協議会を終了いたします。ありがとうございました。