

令和6年度 第2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12月25日(水) 午前10時00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、相馬委員、塩川委員、
(小林委員、末吉委員は欠席)

(事務局) 吉田都市部長
松木建築住宅課長、大舘主幹兼開発調整係長、他3名

〔公開の可否〕 公開

〔傍聴者〕 0名

《審議会の経過》

1 開 会

2 挨拶

3 議 事

(1) 伊勢原市の空家等対策について

(2) 今後のスケジュールについて

4 そ の 他

5 閉 会

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

事 務 局 **【事務局説明】**

会 長 何かご意見、ご質問がある方はどうぞ。

委 員 取組3でシルバー人材センターの利用促進とありますが、そもそもシルバー人材センター自体の体制が対応できるかどうかを確認できればと思います。

事 務 局 シルバー人材センターとは平成30年に協定を締結しています。「空き家に草木が繁茂したときに刈ってほしい」、「遠方に住んでいるので見回りを頼みたい」などの場合に対応いただける協定の内容となっています。市は業者を直接紹介することはできないので、協定を結び、このような体制を作っています。

シルバー人材センターの対応については、今後協議をしながら連携を図っていくことになると思います。

委員 先日の管理不全な空き家の対応の際、12月にシルバー人材センターへ依頼しても対応が2月になるとお聞きしました。対応が2カ月先というのは、シルバー人材センターの人材確保が難しいということだと思いますので、対応できないということがないよう、しっかりとした体制構築に向けてシルバー人材センターと調整していただければと思います。

また所有者への利活用支援については、なかなか理解が難しいと思います。例えば撤去費用等の一部を負担するなどしてインセンティブを考えていかないと、空き家を持っている方は撤去などの判断がし辛いのではないかと思いますので、いかがでしょうか。

事務局 解決するための補助金については前回の会議でもありましたが、空き家を管理せず放置している方に公費を出すのはいかがかという意見もあり、効果的なやり方を考えていく必要があると思います。

委員 取組6番について、おそらく市としてはCランクに近い管理不全な空き家であってもAランクやBランクと評価しているのだろうという思いはありました。空き家の適正管理に関する条例を今後考えていく中で、市独自の罰則はなかなか難しいという話は前回もお聞きしたところですが、管理不全な空き家や特定空き家等に対する市独自の基準を条例の中に織り込む予定はありますでしょうか。このままではますますCランクが増えることになるのではないかと考えます。

市民生活に影響を及ぼすということになると、我々自治会へ「空き家で困っている」という話が次々と寄せられることになります。市が対応しないと「何のための条例か」となるのではないのでしょうか。せっかく条例を作るのであれば、ある程度踏み込んだものを作っていくと効果がないのではないかと思いますので、いかがでしょうか。

事務局 条例についてはこれから議論をしていかなければならないと思っています。県内でも9自治体が条例化している中で、特別措置法にすでに規定されている特定空き家等や管理不全空き家等については法律の中で対処できるということですが、そうなる前の空き家に対してどう対応していくかを考える必要があるので、法律でできないものに対処するための条例であると考えています。条例を作ることで、空き家所有者へ通知する際に市の取り組みについてお伝えすることができ、空き家の適切な管理に対する効果が上がるのではないかと考えています。

特定空き家等や管理不全空き家等に対し、法律でできる部分については法律で対応することになると思います。

委員 今後条例の話が出てきたら、その中でお話をさせていただければと思います。もう一点、今回の内容でマンションについては少し入っているよう

ですが、ホテルや旅館は入っていない。これは何か意図するところがあるのか、ホテルや旅館は入れてはいけないなどの決まりがあるのかについて確認できればと思います。

事務局 まず特別措置法では全ての建物に対して、その利用形態がされていないものだとすれば、それは法律上、空き家の対象になります。私どもが考えている対策計画の中では、市への相談の大部分が一戸建ての住宅であり、住宅をまず中心にできたらということで、今回その定義を説明させていただきました。

委員 わかりました。ありがとうございます。

会長 例えば地元の土木建設業者に空き家の管理を依頼するというのも考えられます。問題は、老夫婦のみの住宅で、夏、草木が繁茂し、スズメバチの巣が放置されたような状態のものです。空き家ではないため今回は対象外となりますが、いずれ高齢世帯や独居世帯が増えたときの自宅の管理については、かなり発生抑制に近い話になるかと思います。地元からすれば同じに思えるその部分をどうしていくかについては、また別の話になるのだろうと思いました。

委員 管理が不全な空き家の相談と、管理が不全になる可能性のある空き家の相談、それを市で対応するのか、特定の団体なのか、この協議会なのかという棲み分けからやった方がいいのではないかと思います。いかがでしょうか。

事務局 今後委員の皆さまと協議したいのですが、家を持っている方の悩み等を聞ける体制が必要ではないかと考えています。委員の皆さまと相談しながら相談体制について検討したいと思っています。

委員 単純に考えると、好き好んで空き家になっている人はいないでしょうし、売却できればいいのだと思います。所有者が変われば新しい家を建てる。そうすれば空き家にならない。いかに売れる土地にするかということです。

また、家を壊すにも費用がかかります。家を壊すと更地になって固定資産税が上がる、そのような具体的なことから考えることが早いのではないかと思います。専門外なので詳しくはないですが、農家住宅で建築確認がされると、確か直系卑属の方でないと建築確認が取れないことがあり、例えば第三者がそこを買って新築や増築等をするとしても建築確認が下りないなど、そのようなことは条例で変えられないのでしょうか。県の条例なのかもしれませんが、県へ働きかけて、例えば30年40年経過した建物だったら、第三者が買って家を建てるのが可能とするところから進めれば、より具体的に実効性のある方法ではないかという気がします。

事務局 やはり流通させるということが空き家対策にとっては、重要な一つの取

り組みだと思っています。

今の話は調整区域の農家分家のことだと思うのですが、そこは都市計画法という法律の中で決まっているようです。それを認めるというのは許認可権者や法律の中での話になると思いますので、少々難しい部分があると思われます。ただ繰り返しになりますが、流通をさせるための取り組みについては、空き家バンクを含めて検討していきたいと思います。

会 長 私もこの件については今おっしゃられた通りだと思います。

これは今回の計画の中では入れられないし、空き家バンクにしろ、流通にしろ、道路の接続の問題や旧耐震などが必ず課題になるわけです。

そのようなものをこれからどのように捌いていくかというときに、例えば伊勢原市として今後20年30年これから若い人が家を持つとしたら、最低このぐらいの面積の、こういう庭のある、このぐらいの暮らしをして欲しいなど、もう少し誘導していき、この家を買うのであれば10年間固定資産税はいらぬなど、いろいろ工夫することも大事だと思います。調整区域の50戸連単についても、空き家があったら絶対50戸連単を認めないなど検討すべきだとは思いますが、それはおそらく都市マスタープランの範囲になると思います。

今後明らかに人口は減っていき、伊勢原だけ絶対維持できるという確証は全くないわけですから、そういった時代の中でどのように豊かな家を持ちここで暮らしてもらえるかという話がおそらく都市マスタープランの範囲であって、理想に向けて単に今空き家にならないようにするだけではなくて、空き家を上手くコントロールして次に繋げていくにはどうしたらいいかというようなご指摘だと思います。そういった発想といずれ関連しておかないと難しいと考えます。

「維持しておいてなるべく早めに流通させましょう」など、もう少し踏み込まないと啓発にはならないのだと私も思いました。上位計画との接合性の部分は事務局の方で考えていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

事 務 局 都市作りの中では都市マスタープランという総合計画、県の線引き制度、これに則して作っている計画があります。人口が減少していく世の中に向けた集約型の都市作りということで、人々が近くに集まり、拠点と拠点をうまく繋げて暮らしやすいまちにしていこうということが都市マスタープランで考える大きなまちづくりの方向性です。

そうした中で1回目の資料でもお示ししましたが、9町村合併の際、調整区域に昔のまちがそのまま入っているところもあります。その集落環境については都市マスタープランでも保全をしていかなければならないと位置づけています。そうした中で、いわゆる既存宅地と言われている既存権のある宅地については、それなりに集落環境を維持していく上で展開が

されていくと思っています。

一定の条件で作った土地を動かしていくことについては、法律で定められている部分もありますので、マスタープランでそこを踏み込むのは難しいと考えています。ただ、できるだけ皆さんが近くに集まり、公共施設等や店舗が近くにある暮らしやすいまちづくりを進めていきたいということが私どもの上位計画の考え方です。空き家についても、基本的にはその考え方と整合を図りながら対策計画を進めていきたいと考えています。

会 長 個々の敷地を広げるようなことをしない限り、おそらく空き地・空き家の問題は解決しないと思います。いわゆる国の言うコンパクトを目指してしまうと、コンパクトにすればするほど空き家は増えてしまうわけです。そういう意味ではなく、豊かな暮らし方という隣地買いのような強い指針が大事なのではないかとということを受け止めていただくといいかと思っています。

委 員 伊勢原の空き家の数の捉え方として、今は全県の平均で比べていますが、空き家の特性として地域性がありますので、例えば伊勢原の場合、湘南や県央だけ捉えて比べた数字を出していただけると良いかと思っています。また全体構成の中でマンション管理の適正化の推進というのがあり、安全管理の中でマンション管理については計画を作る筋道があったかと思いますが、この計画と一緒にするお考えかどうかを伺いたいと思います。

事 務 局 マンションの法律の中で「計画を作ること」という規定があり、私どもが今考えているのは、この空家等対策計画に含めて作りたいと考えています。共同住宅については建物1棟全体が空き家の場合に対象となりますが、管理不全なものは周りに影響を与えるというくくりの中で、同じ計画で取り組んでいく考えです。

委 員 先日の会議では市街化区域内の空き家をどうするかをメインにする話が出たと思いますが、調整区域についてもかなり人口減少が進んでいると思います。現在、日向地区で持ち主が亡くなられ、相続人が使用しないため売りに出された家屋の改修を行っています。入居されたのは若い子育て世代の方ですが、伊勢原の日向地区などの自然の中で暮らしたい方は結構いらっしゃると感じていて、そういう人たちをうまく呼び込む対策はできないものかと思っています。また、里山保全のNPOに入っていますが、そこで活動していると東京から自然の中で暮らしたいという人が来ます。拠点を作りたい、使いたいというときに調整区域なので建てられない。例えば空き家があればそういうところを活用して拠点として使いたいのですが、法律的に住宅として使っていたところは使いづらい現状などもあると思います。そのようなところを特別に条例等で認め、利活用の拠点として扱うなど、何か活用事例ができれば面白いと考えていました。

事 務 局 自然に触れることが好きな方には調整区域は魅力的な区域だと思います。

す。ただ建物の利用ということになりますと、市街化区域と調整区域を分ける目的を定めている都市計画法の中で制限が出てきますので、今後、研究していくことになると思います。

会 長 調整区域地区計画の設定は大変困難で、地元も「あまり…」というような消極的なところがあります。集落として守っていき、少し密な暮らしを目指していくのであれば、ご提案のような利活用もあってしかるべきだと思います。

いわゆる都市計画の範囲でいうと、どうしても作業の手間がかかるので、この空き家の対策の中には入りにくい話だと思います。総じて空き家の対策を本気でやり始めると、都市としてどのような姿を目指していくかという話とセットでないと、現場の細かい話はうまくいったとしてもトータルでどこを目指していくかが見えない、少しわかりにくい制度だと思います。

委 員 話は変わりますが、実際現場では民法改正で相続登記義務化になりましたが、この対策については進んでいるのかどうか一点。それと調整区域で所有者が亡くなられて、売りたいという話が結構増えています。これについては肌感で言うと来年以降かなり増えていく感じです。そのような中、観光資源となっている日向・大山地区でも空き家を売りたいというお話が増えています。若い方が気に入って買ってくればいいのですが、実際そういう市場もこれから数が少なくなっていくので、調整区域の空き家は増えると思います。非常に大きな課題であるとは思いますが継続的に議論していく重要項目であると個人的には思います。

事 務 局 空き家の対策を進める中で、相続登記義務化は周知していく必要があると考えていますので、検討したいと思います。

調整区域の空き家については全国的にいろいろ課題があると聞き及んでいますので、勉強していきたいと思っています。

委 員 民法改正でタイムリーな時期は結構話題になりましたが、今は意識が薄れてきているのが現状だと思います。その告知・推進を市の方で進めていただくといいと思います。実際に相続がされていないと現場ではいろいろトラブルが起きたり時間がかかったりと、さまざまな問題が生じると、所有者も意識が低くなってしまうので、空き家の利活用をしていこうという意識付けの意味では非常に効果が高いと思います。

委 員 固定資産税の件はどうでしょうか。管理の不全な家だと固定資産税は安く、更地にすると高くなってしまう。これはとても重要な問題だと思います。ここに手をつけられれば空き家が更地になるのではないかという気がしますが、いかがでしょうか。

事 務 局 そうですね。家が建っているところについては固定資産税の減税はありますが、現在の空家法の中ではそれが特定空家等・管理不全空家等に判定

されて勧告した場合には地方税法で対処ができることになっています。ただ特定空家等にすると個人の財産ですので、悩ましいところが正直あります。

委員 かなりハードルが高いことは確かだと思いますが、もう少しハードルを低くして、もっと厳しくする。その方が空き家を解体しなくてはならないということになってくるかもしれません。

会長 やはりスピード感ですね、行政としては「これだけやったのだからもういい加減いいでしょう」というところが大事なのではないかと思います。役所で職員の半分ぐらいが市外・県外の空き家の所有者に会いに行く業務になった場合、半年ぐらいで手を打てなかったら次の段階にいくというような。私、この半年ぐらいで20件ぐらい特定空家等かどうかというような事案に接しましたが、数は増えてきています。神奈川県も何かルールを作るという話があったと思いますので、まさにその県が作る何かと一体で、今後ある程度固定資産税を上げていく話にならざるを得ないのではないかと思います。

副会長 今年夏の法律相談で、シルバー人材センターで働いている方から「夏は暑いので9月末まで働かないよう言われた」という話がありました。草刈りなどの業務は時間がかかっているようで、人材に関して言うと先ほどご指摘があったように、なかなか難しい状況にあると思います。

この事例ではないのですが、伊勢原市からの話で相続財産清算制度についての案件を2件ほど扱っており、それについては固定資産税の滞納から来ています。固定資産税をどこかのタイミングで上げる必要があると思いますが、おそらくその前に相続人の調査が先行すると思います。

委員 空き家管理の話は自治会でも多いと思いますが、シルバー人材センター以外で提携している業者はありますか。

事務局 空き家管理に関して提携している業者はありません。シルバー人材センターとの協定のみとなっています。

委員 厚木市の場合、森林組合や民間業者5～6社と提携しているようです。シルバー人材センターも夏の暑さ問題などがあり、業務を依頼してもとりかかるのが2カ月後というのは、民間でもすぐには解決が難しい人手不足問題については今後考えていかないと支障が出てくると思います。空き家管理の中で、民間業者の協力をもう少し視野に入れていただくと良いかと思います。

会長 シルバー人材センターにお願いできる段階ならまだいいですが、本日の話で夏の暑い時期はやめてほしい等、そういう動きになってしまうと後手になりそうだと思います。単に隣の草林環境が悪いという問題で収まるのであればいいですが、ある程度数が増えて地区の問題になっていくとすれば、全体として考えたときにシルバー人材センター任せにはできないであ

ろう状況に感じました。圧倒的に数が増えたときの対応については、ある程度今の段階から長期的にシステムとして対応できるようにしておいた方がいいのではないかということが委員の皆さんの懸念かと思いました。私もその通りだと思います。

委員 マンションに対する対策をとっている行政が少ない中、マンションも視野に入れるのは良いことだと思いますが、それを知らない方が多いと感じています。空き家の対策については、マンションは対象外で、一戸建てだけが対象というイメージがあります。マンション管理が空き家の対策の対象になっていることと、人が住んでいても管理の不全な住宅へも対応していく予定があるのはとてもいいことだと思うので、そのことも条例等の中で一緒に整備していけると非常に良いと思います。

事務局 マンションに関する現在の取り組みとして、マンション管理相談を毎月行っています。マンションの維持管理や仕組み作りに関して専門家に相談してもらうというものです。

今回この計画に位置づけた後は、周知をして啓発活動をしていきたいと考えております。

会長 ちなみに伊勢原市で管理が全く機能していないマンションは結構ありますか。

事務局 把握していません。

会長 それでは議題2「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。事務局から何かございますか。委員の皆さま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。御協力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2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。