

令和6年度 第3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7年3月27日(木) 午前10時から正午まで
〔開催場所〕 伊勢原市役所本庁舎 全員協議会室
〔出席者〕
 (委員) 後藤会長、仙波副会長、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(大島委員は欠席)
 (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、渡邊住宅係長
 他2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) 伊勢原市空家等対策計画(案)について
 - (2) 伊勢原市管理不全空家等及び特定空家等の認定基準(案)について
 - (3) 伊勢原市空家等の適正管理に関する条例の制定について
 - (4) 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「伊勢原市空家等対策計画(案)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。

 私から1点。「計画の実施体制」の中で、庁内の関係課が密接に連携して推進するための庁内調整会議とは、具体的にどのようなものになりますか。

事 務 局 庁内では、店舗等の利活用といった話であれば、商工会の窓口である商工観光課が、管理不全の空き家であれば、道路に対する草木の繁茂は土木総務課、ゴミの集積があった場合は清掃リサイクル課というように、関係

する課があります。こうした空き家対策に係る関係課を構成して、空き家対策について協議し、連携して対応をしてまいりたいと考えています。

会長 例えば、独居の高齢者がアパートを借りられないといった居住支援の関係の話であれば、福祉系の部局との連携が重要になると思います。庁内調整会議において、福祉系の部局も構成されるものという理解でよろしいでしょうか。

事務局 そのとおりでございます。福祉部門とも連携してまいります。

委員 何点かお伺いします。最初に、資料1、3ページの「第2章本市の現状と課題」において、「1 空き家等の現状」について記載がされています。神奈川県令和5年の空き家数について、「全国で3番目に空き家数が多く、空き家率は3番目に低い状況」とあります。これは、神奈川県は住宅数が多いから3番目に空き家率が低いということだろうと思いますが、もう少し分かりやすいように書いた方が良いのではないかと思います。

事務局 住宅土地統計調査の結果をもとに記載しておりますが、分かりやすいように記載いたします。

委員 11ページの実態調査におけるアンケート調査結果において、宛先不明が64件となっています。空き家の所有者が分からない場合の対応をしっかりとやらないと、空き家の対応はできないわけです。空き家を利活用するため、何かが必要なのではないかと思いますのですがいかがでしょうか。

事務局 実態として、課税の対象になっていない小規模な建物は、所有者の情報がかみにくく、登記情報では、何代か前の方の登記内容のままであったりということで、現場では苦勞する部分もあります。ただ、空家法の中では様々な情報の活用も位置付けられていますので、そういうところを使いながら、所有者を特定していきたいと考えております。

委員 27ページの「1 相談体制の整備」についてです。高齢者が急に施設に入ってしまう、空き家に発展するというようなことがあると思います。そういった方に空き家に係る啓発・周知をすることが非常に重要になってくるとは思いますが、こういった形で周知をしていくのでしょうか。

もう一点は、「計画の目標値」において、「空き家等啓発事業への参加者数」とありますが、啓発事業は、具体的にどういったものでしょうか。

事務局 自分の家の将来について、あまり意識されていないところもあるため、そこに「わが家の終活ノート」などを活用し、周知啓発を進めていくことが、発生抑制の取組みの一つであると考えております。

啓発事業の参加者数につきましては、市や市と協定を締結した関係機関等が実施する相談会に参加した人数及び各種イベントに参加した人数の累計を令和11年度の目標値500人としていきたいと考えております。

具体的な取組みは、計画書23ページに記載してありまして、広報紙やホームページを活用した意識啓発、神奈川県居住支援協議会が作成した

「わが家の終活ノート」や啓発パンフレットの配布、空き家等に関する専門家による相談会の実施、空き家等利活用アドバイザー制度の検討をしてみたいです。

会 長 なぜ空き家になるのか、独居高齢者が入院して空き家になるのではなく、タイミングであったり、本人の気づきがあると思うのですが、その部分が分からないから上手く対策が打てないということにもつながると思っています。目標値の500人について、例えば、75歳以上になると特定高齢者健診をやるから、その時に一緒に住まいのことも考えていますかと、パンフレットを配布するだけの500人と、積極的に声かけをする500人では、全く違うと思います。一人ひとりに積極的に声をかけるのであれば、対象を絞って年間100人という目標は妥当だと思います。委員のご質問は、その妥当性について聞いていますと理解します。

事 務 局 周知啓発の取組みの中で、パンフレットや様々なツールを活用したいと思いますが、それ自体はこの数値としては考えておりません、窓口での相談や集まりやすい場所に出向いて相談会を実施するなど、直接話し、声をかけられた方の数と考えております。

また、委員のご意見のとおり、本市の包括支援体制があり、そうした場は有効な機会だと考えておりますので、連携しながら、取組みを進めていきたいと考えております。

会 長 そうすると23ページの「(2)所有者等への相談支援」のアカイの合計者数が年100人で、5年で500人というようなイメージですかね。

委 員 相談員の関係でこの協議会のメンバーで相談会をやるのか、ある特定の団体がやるのか、市が独自でやるのか、その辺はまだ考えられないのか確認したいと思います。それから不明者調査ですが、これは調査ができる団体があるので、そのような団体に依頼するのか、市が独自で調査できるのか、その確認をお願いしたいです。

事 務 局 空き家に関する相談会につきましては、各所有者が悩まれていることがそれぞれですので、各種専門家の方にご協力をいただき、相談会の開催をしていきたいと考えております。

空き家の調査に関しましては、これまでは市が直営で調査をしていましたが、色々と検討していきたいと思っています。

会 長 これは色々難しいことだと思います。職員が全て対応すると相当人件費がかかるので、どのように対応していくかは、戦略的に考えていただかないと難しいところだと思います。次の空き家の適正管理の条例の部分とかに関係しますが、そこまで税金をかける必要があるのか。本人の管理の話があるはずで、この後議論はありますけれども、そもそも所有者不明の状態が適正管理ではないという考え方もあるはずで、この後の認定基準の方での議論にはなるとは思いますが、市の方でもそのように労力をあまり

かけずに、効率よくやるかご検討いただきたいと思っています。

委員 26ページの「(1) マンションの管理状況の把握」のところで、実態調査を実施することを検討しますとしていますが、伊勢原市の場合はそれほどマンションについては問題が顕在化してないので、今ある実態調査である程度対応できるというふうに考えて、この5年間で何かが変われば実態調査をしますという意味でお書きになられているのかどうか。もしそうだとすると実態調査を実際実施する場合は、どういう状況を想定して、ここで検討しますというふうにお書きになられているのかを伺いたいと思います。

それからもう一つ要望的な話ですが、空き家の管理サービスのふるさと納税というのは面白いなと思いました。空き家バンクについては、私もこれができるときはすごい制度ができたなと思いました。実際見ると、市場性のあるものは回り、そうでないものは回りきらないのが実態だとすると、当初の期待ほどでもなかったかなというのが正直なところです。そういう中で、市場でなかなか回りにくいものをどう回していくかっていったときに、いろんな先行事例があると思います。こういう利用の仕方があるというのをビジュアルで見えるようにしていただくと、恐らくですが空き家を持たれている方、使いたいという方は、こういうことだったら活用できるのではないかっていうような取組みが、少し動いてくるような、そんなところもあると思います。

そういう意味では、この空家等対策計画の取組みに、そういう空き家の利活用の事例みたいなものをビジュアルで見えるようなものをインターネットでも紙でもいいので、流していただければいいかなと思っています。

事務局 まず一点目のマンション管理計画でございます。計画書の26ページに記載していますが、国の制度により、ある程度インセンティブを与えられるような仕組みでございます。

まずは、これらの仕組みをしっかりと管理組合に伝えていくことであると考えています。そうした中で、もう少し踏み込んだような課題とか、この認定制度を進めていきながら、実態に合わせたような形で必要であれば調査を進めていきたいという考え方でございます。

2点目は、計画書24ページをご覧くださいと思います。昨年10月から国の空き家バンク制度を使っていますが、窓口にお問い合わせはあるのですが、具体的なエントリーに至っていない状況です。

伊勢原版の空き家バンク制度を創設するに当たりまして、下に模式図がありますが、右側の利用希望者からも登録ができる。この地域でこういうような物件、家賃このくらいでなどの情報が、提示できるような形に変えていこうと進めているところでございます。委員のご意見のとおり、ビジ

ュアル化は大切であると考えますので、空き家バンク制度を運用するに当たりまして、先進事例を紹介しながら、こんなことができるというところをしっかりとアピールしていきたいと思えます。

委員 ふるさと納税に付帯することは、私も面白いなと思えますけど、市内在住者は対象外になってしまいます。この仕組みを利用すると、自発的に空き家所有者の方の情報をもらえるメリットはあると思えますが、そのサービスを利用できるのは、市外の方に限られてしまい、市内に居住している空き家の所有者の方との平等性が保たれないのが気になりました。

利用促進に関して、以前の協議会で話題に上がりましたが、もう少し踏み込んだ罰則に関しては、議論のとおり、非常に難しいと思えます。罰則以外に、例えば空き家バンクに登録をすれば、こういう勧告とか指導に関しては半年間猶予を持つとか、罰則ではなくて優遇措置とかセーフティネットみたいな仕組みにより、利用促進の行為の一つとして、何か優遇措置をすることをいったようなことは考えていらっしゃるでしょうか。

事務局 令和7年度に市役所の組織を見直し、運営から経営へという視点で発想クルリン課を新たに設置いたしました。

そういう中で、ふるさと納税を今回エントリーさせていただいたところでは、この背景といたしまして、市外にお住まいの所有者の方が、現況に気づきにくいところがあり、私どもから状況写真を添付して通知をいたしましたところ、この状態に気づいていただき、対応に動いていただけた事例があります。この取組みは、そうした方に軸足を置いた提案でございます。

市内在住の方との平等性は難しいのですが、市内の方はすぐに手の届くところにいますので、丁寧に状況をお伝えしながら、何とか対応していただきたいと思っております。

優遇措置についてでございます。日本の住宅は、建替えを前提としたような作り方が多く、利活用という考えが少ないのかなと思っておりますが、空き家が使えるうちに空き家バンクを利用していただきたい、そういうところをターゲットに促進していきたいと考えています。また、事務局では解体に対して補助金を出せないかなどインセンティブについても議論させていただきましたが、一方で、大部分の方は自身で除却や売却をしていることから、そうしたことなく、早い段階で流通ができる取組みに注力していくとしています。また、この計画の取組みは、毎年この協議会にお諮りしながらブラッシュアップさせていただきたいと思っております。本市に合った取組みがあると考えていますので、計画を推進する中で、検討を重ねてまいりたいと考えています。

会長 1点目は、誰かに空き家管理をしてもらったらありがたいなと思ってる人は、市外、市内を問わずいるはずで、市内の人と同じ値段で使えるとか、何かそういう工夫は大事であると思えました。

2点目の件に関しては、これから運用していく中で、空き家バンク数が増えないとか、色々出てくる中で都度、この協議会の中で皆さんと相談していくしかないのかなというふうには私も思いました。

委員 空き家バンクに登録する場合について、売買、賃貸ができる物件はいいのですが、その他地理的とか、建築できないなど、そういうものまで空き家バンクの中に入れるのかどうかというのがちょっと疑問に思いましたので質問します。

事務局 建物を利用する場合には建築基準法、都市計画法がありまして、例えば市街化調整区域内の制限や市街化区域であれば、用途地域の制限もあります。その部分は、そういう注意書きを記載した上で、登録をしてもらうことを考えております。

会長 売買するものだけじゃなくて賃貸もあるわけです。この空き家バンクの難しさは、その市場流通の軸と、ご本人のライフステージの軸というのが二つあって、市場価値はあるが、売るかどうかもまだ決断できないということがあります。

このライフステージの軸の中では、流通させて市場に出すか、空き家バンクに入れるか、それとも壊すかの3段階ぐらいあって、3～5年ぐらいの間の中で、どうするのが決まってくるのだと思います。そして皆さんご懸念のように、いわゆる未接道の問題だとか旧耐震の問題だとかについて、この空家対策計画が動いていく中で、事案を重ねるごとにこのあたりだろうと話が出てくるのかなというふうに思いました。

インセンティブの点では、最近建築系の業界が取り組んでいますけれども、20年か15年に1回ホームインスペクションを受けて、これはまだ価値があるとか、これはこういう改修をしないとか市場に乗らないとか、定期的に診断を受けてた方がいいというようなことが言われてます。

そういう部分の一部をインセンティブとして負担することなど、この発生抑制とも絡んでくるのだと思いますけど、やってみないとわからないというところが実態なのかなと思います。市のほうではいかがでしょうか。

事務局 家が建っているところについては、固定資産税の住宅用地特例がありますが、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はいますが、個人の財産であり、様々なケースがありますので、悩ましいところがあります。計画を作ったから終わりではなくて、色々、協議会で具体的な事例を挙げながら、検討していくことが必要であると考えております。

会長 次の議題（2）、「伊勢原市管理不全空家等及び特定空家等の認定基準（案）について」をお願いいたします。

事務局 【事務局説明】

会長 先ほどの話でいうと、この1ページの「2定義」の特定空家等の状態は、①「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」、②「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」、③「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」、④「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」は、主に物的な環境のひどい状態のことをいってるわけですが、委員の皆さんのご懸念としては、そもそも所有者不明だという時点で特定空家等とはいわないけれども、管理不全空家等ではないですかという、そこについてはどうですかという質問が多かったと思います。このあたり、事務局としてはどうですか。

事務局 まず管理不全な空き家の情報が、実態調査で調べたり、市民から寄せられる情報によって把握した時点で、所有者等の調査は進めていきたいと思っております。その中で所有者がいない場合の対応は、例えば、民法の財産管理制度だとかその状況にあった制度を適用させて対応していくのかなと考えています。あくまでも一義的には所有者の責務ですから、いないということになれば別の方法を考えていくものと考えております。

委員 一番社会的に問題になってくるのは、当然相手が誰か分からない状態、その状態をどううまく対応するか。要はそういうところに手を出していかないと、結局その周りにいる方は、多分、市の方に何とかしてよって言ってきてると思います。所有者が分かっていない方がより深刻で、そこをどうするかって今の段階だとまだ状況的には手が出せない状況があったりするとは思いますが、そこを何とかしないとそういう課題がさらに深刻化してくるのではないかと思います。

もしできないとしても、そこはしっかり検討しなきゃいけないと思いますがいかがでしょうか。

事務局 第2回の協議会の中でもお話しました相続財産清算制度というのは、全ての方が相続を放棄してその物件をどうしようかという中で、民法上の規定によって財産を相続財産の清算人を選任して対応したというような例もありますので、このような法律を使いながら対応していくことになるのかなと考えております。

委員 市が特定の人を、この空き家問題についての調査ができるのかどうか。それができる団体がある程度いるわけだから、そういう人たちに任せることが出来るのかどうか、そういうところの判断だと思いますがいかがでしょうか。

事務局 空家法では法律に基づいて、その施行のために色々と調べることができると規定されています。それだと直営でもできるのかなと思いますが、専門家の方がよりよく調べられるということであれば、そこは庁内で検討して、どういうやり方が効果的で、効率的なのかというのを判断した上で対

応していきたいと思っております。

会長 この特定空家等とか管理不全空家等になりそうだというのはどれぐらいあるのでしょうか。まずどれくらいあり、そのうち所有者不明の状態は何件あるのでしょうか。

事務局 今年度の実態調査の結果では、管理が行き届いておらず周辺に影響を及ぼす恐れのある管理が不全な空き家で、これからその基準に当てはめていかなければならないと思われるものが120件ございます。その中で危険な状態で周辺への悪影響が大きいというものが、9件ございます。この中にどれだけ所有者が不明なのかというのは今後確認していく必要があると考えております。

会長 120件のうち相当危ないのは9件あって、それが所有者不明かどうか今すぐには答えられないということですが、多分具体的に今回ここでまず物理的な基準が決まって、今は勝手に言ってるだけです。一応伊勢原市としては基準が決まって、数が確定したときにどれだけ不明だったり会えなかったりということを我々でよくお話伺って、どういうふうにするかという流れですかね。

事務局 はい、そうです。

委員長 今、その特定空家等と管理不全空家等で分けるところの基準が一応この文字で書いてあるのですが、僕も建築をやっていますので、その倒壊の恐れがあるほどの傾斜っていうのが例えば数値的にどのぐらいを設定するのかとか、ここに書かなくても運用基準的にこういうことだったらここで判断しましょうというのがないと曖昧になる気がするので、その辺をどうお考えになっているか聞きたいです。

会長 私は、色々な都市で空き家に関わっていますが、その相場観で話しますと、とにかく担当職員が目視で行って、ベランダが落ちかけているのを見始めるわけです。様々な状況が見えてきますが、敷地に立ち入れない中でこれは何とか認定しなければと特定空家にしてきたのですが、どうもそういう情報が地域に入り始めると、特定空家とは言えないけど、あと半年もするとひどい状況になることが想像つくので早い段階から管理不全と呼ぼうかということやってきていて、やはりそこは職員のさじ加減ではできないので、基準を設けてやりましょうとなっています。実際どれぐらいの柱の傾斜なのかとか、様々な事案がありますので、そういう基準まではまずないと思います。運用している上で、観測しやすいというようところが先だったのかなと思います。

事務局 例えば傾斜が何度であったら特定空家等だとか、具体的には定めておりません。そういう物件が出た中で、参考資料を用意しながらその判断をしていきたいと考えております。

会長 評価は尺度と基準があって、今回は尺度が示されているのであって基準は多分この後出てきたものの中で皆様のご経験とか、この委員会で多分これはさすがにというふうに決めて、ひとまずここに議論が上がってきて、その基準が多分ある程度5年ぐらいの中で固まってくるという進め方になるのではないかと思います。

委員 不動産業などの実務で、危険な空き家には業者が動いたりするケースもあります。その中で、所有者が不明というのがかなりネックになるということで、私どもの協会では国とか県に要望を毎年上げています。所有者不明の情報開示については、継続的審議案件でやっていますが、なかなか進まないの、今回市町村がこうして空き家対策の協議会をやっていますので、その中で国とか県の協力が必要になってくると思っております。

例えばその相続登記の義務化というのが、空き家の改善に拍車をかけて進んでいくのかなと思っておりましたが、意外と相続登記が進まないというのが現状です。特定空家とか管理不全空家と、相続登記の義務化をうまく紐付けていかないと、実際に所有者が不明の状態が解消できないということだと思いますので、その辺は市から県や国と連携をとっていただいて、そこを進めていただくというのが重要なのかなと思っております。

この基準に関しては、先ほど数値基準というお話もありましたが、建物の中に入れないと細かいところが分からない、確かにそうだなと思えます。これはもうある程度基準を走らせていく必要があるのかなと思えます。

基準を走らせていく中で、どんどん実例を作っていくながら尺度といいますかね、そういったものを増やしていくということではないかと思っております。

委員 先ほど所有者不明の探索ということですが、私は横浜地方法務局の所有者等探索委員をやっていて、具体的には、市や県から法務局に所有者を探索してほしいという要望があれば、法務局からの依頼で土地家屋調査士が現地に行ったり周りの人に聞いたり、あるいは市役所の資産税課に聞いたりして、所有者を探索していくものです。

実際のところ市役所が一番詳しく情報を持っていると思えます。

特定空家とか管理不全空家への対応が大事であって、それこそがこれから切実な問題になってくるのだらうと思えます。私も空き家の売買物件の測量に携わったとき、相続人は建物も含めて売りたいわけです。

なぜかという建物の解体費用を出したくないという費用の問題です。ですから経済的にその辺をクリアにできていけば、危ないような建物とか敷地に関してはある程度解消ができていくだらうと思っております。前回も意見しましたが、解体費用を援助してくれるとか、貸し付け金とか、そういうところからやっていけば、かなりの部分で進むのではないかと思っております。

います。

事務局 所有者不明の件につきましては、相続登記の義務化に関する周知に努めておりますので引き続き取り組んでいきたいと思っております。

解体費用につきましては、みんなが迷惑している管理不全な空き家の解消に繋がるのではないかとということで、その対策については様々な検討をしていきたいと考えています。

会長 議題3「伊勢原市空家等の適正管理に関する条例の制定について」事務局から説明をお願いします。

事務局 **【事務局説明】**

委員 今の説明で、先ほどから出ている調査権の関係が入るような話をされましたが、これは条例に基づいて市の職員が立ち入り調査をすることができるという解釈でよろしいでしょうか。

事務局 この条例に基づく立ち入り調査につきましては、本市の職員または市が委任したものができるようにしたいということを考えております。

委員 今までですと、空き家のCランクがずっとゼロだったんですが、今回のこの基準の中でCランクに何件か出てくるような状況になるのかどうかお聞きします。

今までに、例えば勧告とか命令とかってしっかり出したことがあるのかどうかと、緊急処置に対するこの条例を作れば、市の職員や業者が中に入って緊急処置をできるというのがこの条例になるという解釈でいいのか確認します。

事務局 私どもでやった調査では、Cランクは特定空家相当のものですが、令和6年度の実態調査では9件あります。その中で指導勧告は法令に基づいて行うものですが、今までは特定空家等、管理不全空家等の基準がございましたので、実際には行っておりません。

緊急処置のための立入りは、この条例により私ども市の職員もしくは委任されたものが立ち入れるようにして、必要最小限度の範囲で多くの皆様に対する影響を排除というか、処置をしていきたいということでございます。

委員 これまでの協議会の中で罰則みたいなところの話も出てきていたと思います。今回の中では、多分罰則はなくて、最終的には市の方で税金を使って対応しますというふうに逃げてきたなっていうイメージがあるのですけれども、私は、この条例を作ったときに、空き家をしている人たちは、これはやばいぞと、お金かけても少し整理しなければならないと思ってくるところも大切な一部ではないかなと思いますが、それに対する効果についてどう考えているかと、罰則を今回出さないにしても、今後もそこは少し検討を要するとかそういう判断でいるのか。その辺についてお聞きし

ます。

事務局 条例を作ることの効果でございますが、今までは、空家法に基づいてしっかり管理してくださいというような通知文を送っていたのですが、この条例では、所有者の責務を位置付け、その通知文に条例に基づくことを書くことによって意識が変わってくるのではないかなと考えており、そこに効果があると考えております。

罰則については、所有者の方の管理ができない状態というのは、それぞれ色々なことがあると思います。まずは条例上罰則を作らず、条例で賄えないものについては法律で対応していきたいと思っています。

会長 法律の固定資産税の特例解除は、これは法律だからやるわけですね。さらに条例で厳しく上乘せすることは、なかなかまだ実例がないようなところだと思います。まずは出てきた9件は、多分皆さんと揉んでいくようになると思います。

委員 実際に固定資産税特例解除ってというのは今まで事例はありますか。

事務局 伊勢原市ではございません。

委員 それはその9件の事例が、固定資産税特例解除に当たらないということなのでしょう。

事務局 今回の9件は、令和6年度の実態調査で明らかになったものですので、これから法律に基づく、管理不全空家等、特定空家等に認定された場合に、指導や助言を経た上で、改善が見られなかったときに、勧告することにより固定資産税の特例解除をするということになります。

会長 他の市の状況ですが、特定空家に指定されると皆さんざわめきますが、所有者不明だけではどうしようもない感じです。伊勢原の状況は分かりませんが、何か感覚的にはこの固定資産税の特例解除は、割と皆さんちょっとそれはさすがにといい思いがあるようで動くのかなって気はします。

委員 市の責務は今回明確になったのですが、協議会の責務は、また協議会は何をするべきでしょうか。

事務局 この条例の中では、協議会の役割はないです。ただ先ほど申し上げた管理不全空家等、特定空家等の認定は市が行うのですが、その時に意見を聞かせていただきますので、そこが協議会の役割として、お願いすることになっています。

委員 条例を作ること自体、ある程度の意味もあると思うのですが、その上で上乘せ規定をすることが一つの大きな考え方ですけれど、例えば、ここで緊急処置をさせるだとか、軽微な処置をさせるとかという、これは管理が適切に行われていない空き家に対してやるということですが、この区分のカテゴリでいくと、管理不全空家だとか特定空家の方になってしまうという考え方にはならないのでしょうか。その辺の扱いが実際やっていく中で、これをやることは非常にいいことだと思うのですが、緊急の

場合もありますし、そこを条例化することは一つあるかと思うのですが、やらなければいけない空き家の位置付けをどうするかということがついて回るのかなって感じがします。

それともう1点、維持管理の話になってきますので、建物では建築基準法の第12条の報告であるとか、道路であれば道路法の管理との関係も出てくると思いますので、具体的にどのような動かし方をしていくのか、もしその辺のお考えがあればお伺いしたいと思います。

事務局 この条例を検討した中で、管理不全空家等に認定する場合でも、協議会の意見を聞いてからできるものになりますので、その直前のものというようなことで考えております。

あと緊急処置、軽微な処置は、やはり関連法令と連携することが必要だと思っております。

災害の法律や、道路の法律がありますので、そこは関係課と協議調整をしながら連携を図り、処置していきたいと考えております。なお、緊急処置で想定している事例は、通学路など不特定多数の人が通ってるその際に、例えば屋根の瓦がもう落ちそうとか、2階にあるエアコンの室外機が落ちそうで、緊急的に回避しないと多くの方の安全が確保できない状況を基本的には考えておまして、そういうものに対して速やかに手当ができるようにというのが、今回の条例の一つの大きなところだと考えております。

空き家本体につきましては、基本的には、空家法に基づく手続きをしっかりとやっていくという形になると思います。法に基づく対応の前の段階において、もう少しその所有者に対して啓発指導ができるようにしていくつもりでございます。

委員 そうしますと、基本的には緊急処置が必要なものについては、その空き家のランクを変えるよりも早く対応が必要だから、その対応ができるようにする。そうすると、その緊急性が解除された時点で、適切に管理されていない空き家が本来であれば管理不全とかになる可能性があるのだけど、その時点が解消されれば、その住宅の位置付けは変わらない。というような、そんな考え方になっていくということでもいいわけですかね。

事務局 そうような形でその状態がもっと進行すれば、また法の措置をしていくということになりますが、そういう管理不全の状態でございますので、緊急処置を講じた上で、指導はしっかりと続けていくと、それで収まらなかったときには、法に基づく対応に移行していくという形になると思っております。

副会長 市が緊急処置などを行った場合の費用の請求は所有者さんにしないのでしょうか。

事務局 条例の中ではその処置に関する費用を支出した場合には、その費用を空き家の所有者から徴収することができるという規定を設けたいと考えております。

副会長 そうするとそれが伊勢原市にとって債権になるので、場合によっては、差し押さえができるということで、例えば不動産を競売することもできるということにもなりますね。

事務局 債権や差し押さえについては、検討していません。

会長 今回の論点は、すぐに答えは出ないと思います。先ほどの取り壊しの費用についても、逆に債権にして全部持ってくれることで、後で助かるみたいな人も出てきたりするかもしれません。

先ほど意見のありましたメリットをどこまで与えるのか、管理しない所有者が得をするということにつながるということが、本当に難しいと思います。

よろしいですか。最後に議題（４）「今後のスケジュールについて」お願いいたします。

事務局 **【事務局説明】**

会長 よろしいでしょうか。最後に、「その他」に移りたいと思います。委員の皆さまから何かございますか。事務局からは何かございますか。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 委員の皆様からも貴重なご意見をいただきました。誠にありがとうございます。それでは、以上をもちまして、令和6年度第3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。