令和7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7年5月29日(木)午後1時30分から午後2時30分まで
〔開催場所〕 伊勢原市役所本庁舎 2C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、
 大塚委員、角田委員、相馬委員、塩川委員、
 (佐伯委員、百々委員、末吉委員は欠席)
 (事務局) 吉田都市部長
 大館建築住宅課長、渡邊住宅係長、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) 伊勢原市空家等対策計画(案)のパブリックコメントの実施結果について
 (2) 令和7年度の取組みについて
- 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)のパブリックコメントの実施結果について」事務局から説明をお願いします。

事 務 局 **【事務局説明】**

会 長 質問、意見がある方はお願いします。

委 員 資料2ページの「7意見及び市の考え方」No.1では、建物の倒壊に関する意見ですが、例えば道路に電柱が倒れている場合の対応はどうなるのでしょうか。国道に倒れた場合、国の対応になると考えますが、市道に倒れた場合は、市が東電やNTTと対応するということになるのでしょうか。

事 務 局 地域防災計画では緊急輸送路について、優先的に電線類の地中化などの対策を講じるとしていますが、緊急輸送路に指定していない市道では、倒れた電柱・電線の対応は、道路管理者と施設管理者等が、まずは一時的な対応をすることになると思います。

会長 そのほか、いかがでしょうか。特になければ、次に進みます。
次の議題2、「令和7年度の取組みについて」事務局よりお願いします。

事務局 【事務局説明】

会長 では、質問等あればお願いいたします。

委員 資料3ページの「1 民間企業連携検討」について、解体費用算定等支援サービスの事例が出されましたが、ほかにも全国で様々な活動をしている民間企業等があると思います。今後、他の取組み等を調査した上で連携を決めていくのか、それとも今回、説明のあった事例の民間企業と連携することを候補としているのか、その点を教えてください。

事務局 委員御指摘のとおり、様々なサービスがあります。民間と連携して対策に取り組んでいる自治体が県内にありますので、既に導入している自治体に対して、ヒアリング等を行うことにより情報収集をしていきたいと考えています。

会長 まだ、複数の民間企業の比較は行っていませんか。

事務局 まだ行っておりません。一つの事例を申し上げました。

委員 支援サービスを行う企業に対する費用等は、生じるのでしょうか。

事務局 先ほど例として説明しました企業では、市が費用を負担することはないとされています。協定を締結して、連携していくということになります。

会長 支援サービス業者は、空き家所有者と解体業者のマッチング制度を作っているということですが、市の信用力を利用し、所有者と解体業者をうまく繋ぎ、空き家問題を解決していくスキームと理解します。市からの費用の負担はないということですが、支援サービス業者の傘下に入っている解体業者が、適切な業者であるのかということの心配はあります。また、市外の解体業者が本市で多くの解体を進めるとするのは、市内業者にとって心配なことが発生することも考えられることから、検討する必要があると思います。

事務局 今回説明しました、支援サービス業者に確認した実績ですが、県内のある自治体で、2024年の1月から12月の間でこの解体シミュレーターの申請が24件あり、そのうち5件が当該支援サービス業者を通じて解体業者とのマッチングに成功、解体に至ったということです。なお、支援サービス業者が紹介した解体業者ではなく、所有者自身が解体業者を選定し、解体している可能性もあるということです。

また、別の自治体では、年間84件の申請があり、そのうち12件が当該支援サービス業者を通じた解体業者とのマッチングがあり、解体に至っているということです。

委員 所有者の方は、解体業者の選定が難しいことから、市が紹介することになるのでしょうか。

事務局 解体業者の紹介を市が行うことはないと考えています。あくまでも支援サービス業者の情報を通じ、所有者が解体業者を選定することになります。

会長 空き家の所有者に対し、このようなサービスがあると市が紹介するところまで、その後、実際にこのアプリを使うかどうかは、所有者の考え方になると思います。

委員 そうなると、このアプリで紹介された市外解体業者が優先的に受注してしまうことになってしまい、市内解体業者の受注の機会が奪われてしまう可能性があると考えますが、いかがでしょうか。

事務局 自分の知りたい情報をスマートフォン一つで時間を気にせず調べられることは、今の時代のニーズであると認識しています。

空き家対策でも、相談会のためにその会場まで足を運び、直接話を聞きたいという方がいる一方、一つの手段として、スマートフォンから情報を得るという選択もあり、そのニーズに応えることが重要であると考えています。

また、市内業者は、本市のことを把握しており、市内業者が解体を行うことは、市内業者育成としても重要なことであり、支援をしていきたいと考えております。所有者に対しては、アプリで紹介された解体業者から選定することを勧めるものではなく、所有者の方に選択肢の一つとして示したいと考えています。

会長 資料3ページの「2 伊勢原市空き家バンク制度創設」について、空き家バンクは、費用の補助といったインセンティブがないと登録数の増加は難しいと思います。国も、全国版空き家バンクという大きいプラットフォームを作っていますが、今後、本市では、インセンティブを設けずに市独自のバンク制度を作るといことなのか、それとも、インセンティブを与えるようなバンク制度として、全国版空き家バンクと繋いでいこうとしているのか、お尋ねします。

事務局 空き家の除却・改修等に対する補助といったインセンティブについては、空き家は個人の財産であり、本来、所有者の責任で対応すべきことでありますから、公平性の観点からも慎重に検討する必要があると考えており、議論を進めたいと思っています。

会長 やはり、空き家の対策を進めるためには、自分の空き家はどの程度の価値があるのか把握できることが必要と考えます。まず、空き家バンクに登録し、その後、不動産鑑定士を派遣して、物件の査定を市が補助するというインセンティブも一つの方法かと思いました。

ほかに、質問等いかがでしょうか。

委員 議題1のパブリックコメントの意見でもありましたが、空き家の情報をスムーズに得るためには、様々な地域団体との連携は非常に重要だと思い

ます。その仕組み作りをすれば、簡単に空き家の対応ができるのではないかと思いましたが、令和7年度の実施に挙げていない理由はあるのでしょうか。

事務局 地域の方の協力は、重要だと認識しております。他の取組みも様々あり、順次進めていきたいと考えています。

会長 自治会の方や民生委員の方など、この取組みを知っていただくことに意義があります。

もう一つ質問ですが、条例はパブリックコメントを6月に実施し、9月の議会で審議する予定でしょうか。

事務局 9月議会定例会の上程を目指して進めていきたいと考えています。

会長 他にはいかがでしょうか。

委員 条例案については、パブリックコメントの実施後、協議会において結果等説明されるのでしょうか。

事務局 条例のパブリックコメント実施結果は、ホームページ等で公表する予定ですが、協議会へも情報を共有させていただきます。

会長 資料6ページですが、令和6年度の空家等の実態調査結果について、「周囲に悪影響を及ぼす」D区分として評価された9件については、条例が制定されてから検討することになるのでしょうか。

事務局 この9件の中にも、アンケートが未到達のものもございますので、所有者等を税情報と連携して調べ、もう一度アンケートを実施し、所有者の管理状況等を調査していきたいと考えています。条例の制定に向けた取組みと並行して、進めたいと考えています。

会長 「周囲に悪影響を及ぼす」D区分として評価された物件は、概ね、法律上の「特定空家等」と考えてもいいのですか。それとも、「管理不全空家等」に該当するものもあるのでしょうか。

事務局 D区分の評価は、あくまで実態調査を行う上で、専門機関による客観的な評価の指標としたものです。前回の協議会において、「管理不全空家等及び特定空家等の認定基準」について議論していただきましたが、この認定基準により、空き家の物的状態や周辺への悪影響の程度等から、総合的に判断していくこととなります。従いまして、実態調査の評価結果と、認定基準による判断結果が必ずしも一致するものとは言えないと考えています。

会長 今後、協議会で認定基準に基づく協議をしていくということですね。

事務局 管理不全空家等・特定空家等の認定は、この協議会で委員の皆様から意見をいただき、それを踏まえ、最終的には市で決定するとしています。

委員 条例を制定することで、実態調査の結果、「周囲に影響あり」、「周囲に悪影響を及ぼす」として区分された空き家の件数は、減らすことができるのでしょうか。

事務局 条例は、所有者の責務、管理が不全状態にある空き家所有者への助言・指導、緊急措置の3つを内容として考えています。法律上の管理不全空家等・特定空家等といった空き家は、基本的に法に基づく対応になるものと考えています。

会長 法で対応する管理不全空家等に至る前の段階にある管理が不全な空き家にも対応することを目的に、条例を制定するということと理解しています。

次に、アンケート調査の結果、アンケートが未達となった64件は具体的にどのように追跡調査を行うのでしょうか。

事務局 アンケートは、登記の情報をもとに所有者に送付しました。この64件の追跡調査は、空家法に基づき、空き家の税情報を確認し、納税通知書の送付先の方に対し、アンケートを送付したいと考えています。

また、先ほどの会長の御発言のとおり、法が整備されておりますので、法で対応できるものは法で対応しますが、その前の状態にある空き家対応のために条例を制定したいと考えております。計画にも記載していますが、管理が不全になる前に、空き家を流通させ、管理不全な空き家とならないよう利活用を促進したいと考えています。

委員 空き家の利活用については、リフォーム補助の検討に取り組むということですが、除却の補助は、どう考えていますか。

事務局 先ほども、インセンティブについて説明しましたが、空き家の管理は、所有者が自らの責任において適切に管理しなければなりません。適切な管理ができていない所有者に対して、空き家の除却費用を補助するインセンティブについては、公平性の観点から慎重な検討が必要だと認識しています。今後、十分に議論していきたいと考えています。

会長 これで議事については終了となります。ありがとうございました。
進行を戻します。

事務局 それでは、以上をもちまして令和7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。大変お疲れ様でした。ありがとうございました。