

令和7年度 第2回 伊勢原市空き家等対策協議会 会議録

- 〔事務局〕 建築住宅課
〔開催日時〕 令和7年10月28日(火)午前10時から正午まで
〔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、
 百々委員、佐伯委員、角田委員、相馬委員、末吉委員、塩川委員
 (大塚委員は欠席)
 (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〕 一部非公開
〔傍聴者〕 0名

《審議会の経過》

- 1 開 会
- 2 挨 拶
- 3 議 事

(1) 令和6年度実態調査結果におけるD評価9件の状況と対応について

【非公開】

理由：伊勢原市情報公開条例第6条第1号に規定する「個人に関する情報」に当たる空き家の所有者に関する内容を取り扱うことから、伊勢原市審議会等の公開に関する要綱第2条第1号に規定される「会議において、伊勢原市情報公開条例第6条各号の規定に該当する情報に関し審議する場合」に該当するため。

(2) 各専門機関との連携協定について

- 4 報 告

令和7年度における各取組の進捗状況について

- 5 閉 会

※議事(1)については、非公開のため、会議録に記載はありません。

会 長 議事(2)「各専門機関との連携協定について」事務局から説明をお願いいたします。

事 務 局 【事務局説明】

会 長 意見、質問等ある方はお願いします。

委 員 提案された各専門機関と協定を結ぶことは良いことだと思います。ただ、実態調査のアンケート結果にもありましたが、空き家の所有者の悩み

として、例えば屋根や水道、壁を直したい、解体したい、といったことがあります。そういった所有者に対して、助言できるような専門機関・団体との連携が必要だと考えます。提案された専門機関・団体では、その対応が網羅されているとは思えないところがありますが、いかがでしょうか。

事務局 今回は、まず、他自治体においても一般的に連携協定を結んでいる専門機関をご提案いたしました。資料にも記載をしておりますが、このほか、維持管理や除却促進に関する団体である建築業協会等、そうした建物の維持管理・修繕等といったことの相談ができる団体も検討し、必要に応じて連携を進めて参りたいと考えております。

会長 最近、流行りのホームインスペクションというのがありますが、空き家になってからホームインスペクションではなく、今住んでいるときから、きちんとメンテナンスをするということが大事なんですよね。建築士などもいずれこういうメンバーに入ってくるのではないかと思います。

他にいかがでしょうか。

委員 D評価の9件のような空き家を生まないためには、計画にある発生抑制と利活用を重点的にやらなければならないと思います。空き家バンク制度も有効活用ができれば、すごく良くなるのではないかと思います。福祉の観点からお話をすると、高齢者の活動の集まりである「サロン」が、伊勢原には40くらいありますが、活動する場所がなかなかなく、集まりたくても集まることができない人たちが多くいます。空き家がこうしたサロンの活動の場となるように、活用できると良いと思いました。

事務局 ご意見、ご提案ありがとうございます。実は、教育委員会からも、不登校の生徒が集まる場所として、空き家をうまく活用できないかというようなアイデアをいただいております。

そうした中では、今回の伊勢原版空き家バンク制度を利用し、空き家の利用希望者が、どういったエリアでどういう利用をしたいのか、具体的に提示することで、こうした借り手であれば、空き家を使ってもらいたいと思ってもらえるような、少し肩を押すということにつながるものと思っております。空き家の利活用につきまして、教育委員会や福祉部局とも連携を図ってまいります。

会長 次の議題、報告「令和7年度における各取組の進捗状況について」事務局から説明をお願いいたします。

事務局 **【事務局説明】**

会長 意見、質問等ある方はお願いします。

委員 補足資料3-3「ふるさと納税における空き家の管理サービスについて」ですが、市外に住んでいる方は、このサービスを利用できますが、市

内の方は、利用することはできません。そういったことから確認をしたいのですが、実態調査の結果、空き家の所有者の居住地として、市内・市外の割合はどれくらいですか。

事務局 実態調査におけるアンケートの結果、半数以上の方が市外に居住されています。また、ふるさと納税につきましては、おっしゃるとおりの制度でございます。やはり、市外から伊勢原のことを想っていただき、納税と併せて空き家の適切な管理を行っていただくといい狙いがございます。

市内在住の所有者に対しましては、シルバー人材センターと協定を結んでいますので、空き家の適切な管理に係る通知をするときにも、草刈りや見回り業務の案内資料を併せて送付しています。シルバー人材センターは、低廉な価格で対応していただいていますので、できるだけ市内在住の方も利用しやすくなるようにして参りたいと考えています。

委員 補足資料3-5「伊勢原市空き家バンク制度について」ですが、現状、登録件数が2件ということです。ここを活発にしていくために、どのように周知・PRしていくか、考えていく必要があると思います。

事務局 今回、ご説明しました「伊勢原版空き家バンク」の大きな目玉が、空き家を利用したい人が、空き家バンクに登録できるということです。例えば、こういう地域で、集会場として利用したいなどといった利用希望条件を空き家バンクに登録できるようになるということです。空き家の所有者が、どのような人にどのような使われ方をするのか、そういった見えないところの不安もあると思いますので、この点についてフォローすることで、空き家バンクの促進に繋がるものと考えています。しっかりと、アピールしながら、色々な機会を通じて周知を図ってまいります。

委員 補足資料3-2「(株)クラッソーネとの連携について」お聞きします。以前の協議会においても説明がありましたが、この解体シミュレーションを行った後には、利用者に対し、クラッソーネから解体業者の案内があるということでした。解体業者は、都会に行けば行くほど大きな会社が多く、県西の方だと個人業者や小規模の業者も多いです。そうした状況の中、伊勢原市ですと市外の業者も参入してくることが予想され、また、解体業者がクラッソーネに登録するときに、おそらく登録料やマージンが発生すると思います。こうしたことから、他市が連携をしているから伊勢原市も連携するというのではなく、伊勢原市の実情を踏まえて検討するべきだと思います。

会長 クラッソーネに、伊勢原でも信頼のある業者がいるということを伝えて、クラッソーネの業者リストに入れてもらえるのかといったような提案はできるのでしょうか。

事務局 まず、ご説明した解体シミュレーションの仕組みですが、スマホでも簡単に解体費用をシミュレーションでき、そこで、解体費用を把握した所有

者が、さらに解体業者を知りたいという場合は、次のステップとして、業者を紹介してもらうことができるというものです。

この取組みを行う趣旨は、まず、解体費用を知りたいが分からないといった空き家所有者の不安・要望に応えるため、そうしたツールを利用できるようにすることで、空き家の適切な管理に繋げていきたいということです。その先の解体業者につきましては、どこの業者に依頼をするかという選択は、利用者が任意に判断することだと考えます。地元の業者の情報をクラッソーネとの連携の中で提案することまでは、連携内容にはございません。

そうした中では、現在取り組んでいます空き家バンクにおきましては、宅建業協会湘南中支部と覚書を締結し、窓口で協会会員の業者リスト一覧をお配りしていますが、同じように、この解体についても、関係機関・団体と包括的に連携協定を結び、所有者も市内業者の方が信頼できるという思いも、すごく大切なところだと思っていますので、今後、そうした取組みを進めていきたいと思っています。

会 長 補足資料3-4「リフォーム費用支援について」の件は、空き家の発生抑制、利活用促進の観点から積極的に補助制度を進めていきたいという話でしたが、これも事務局の提案のとおり、進めて問題ないということによるしいですね。

委 員 話が戻りますが、補足資料3-3「ふるさと納税における空き家の管理サービスについて」ですが、実際、シルバー人材センターの人員的な問題はないのでしょうか。市内の方が、利用しようとする、酷暑で作業が大変だということもあり、なかなか作業を受けてくれないという声を結構聞きます。

事 務 局 やはり、草木の繁茂の時期が梅雨明けから夏場ですので、その時期に依頼が集中するということや、働き方の見直しで高齢者の方が会社に残り、70歳代ぐらいまで働かれているという状況もあることから、実際にシルバー人材センターの担い手の方が少ない状況にあるということは承知しております。シルバー人材センター以外にも、造園業等の民間業者との連携を進めていきたいところではありますが、例えば、ふるさと納税制度で空き家の管理サービスの業務内容を考えたときに、寄付額に対して3割が実際の商品価格という、業者の利益がなかなか見込めず、民間業者が求める価格帯にならない可能性があります。

委 員 事務局の説明もそのとおりだと思いますが、やはり、高齢者であるということと、このところの酷暑で、十分な休憩を取らなければならないといったことがあります。働く時間も短くしなければなりません、一方で、草を刈るにしても、養生をするための色々な作業があり、それに手間と時間がかかるということもあります。また、近年、最低賃金が上がっていま

長 すので、今後、価格も少しずつ上がると思います。
自助、互助、共助、公助という考え方があり、最近、福祉において一般的に使われているようになっていきます。まず自助、次に互助で相互扶助をする、そして共助、それでもどうしてもなければ公助に頼るということですが、学術的には、このような順番の考え方はありません。

介護保険制度は、相互扶助ではできないところを、制度的なお金を入れ、被保険者同士で支え合うことから共助とされています。家族、近所の方々で、高齢者の面倒を見るのも難しいことから、介護保険制度が始まり、利用者負担としては1割から3割、全体としては保険料が2分の1、国が4分の1、県と市で4分の1の割合で、介護保険の費用負担をするという共助という世界があります。

こうした考え方が福祉にはありますが、都市計画には、集合的消費という考え方があります。個人的消費に対して集合的消費ということなのですが、例えば、住宅は日本の政策では個人的消費であり、個人の責任で住宅を購入し、ローンが払えなくなれば、住めなくなり売るわけですが、これは、個人の中での話に過ぎないわけです。今、議論してきた空き家の話は、お金がないから、かわいそうだからという話で、どうも福祉の考え方に寄せていこうとなっていますが、おそらく、今日の議論は、集合的消費の話だと私は思っています。住宅は個人的消費財であり、周りに迷惑をかけるから何とかしなければならないが、民間業者だと、小規模な草刈りではお金にならないから、引き受けてくれない。けれども、シルバー人材センターであれば引き受けてくれるから、福祉でも何でもない空き家の所有者がシルバーにお願いをするという、何かねじれた状況が起きているように思います。空き家は個人的消費財なのだから、個人のお金でやるべきだと貫けばいいはずですよ。

空き家の問題にも、所有者がかわいそうな高齢者だからといったような難しい論理があるのだとすれば、それはやはり空き家の管理は、集合的消費財なのだとして、きちんと税金を投入していくことです。個人でもやらなければならないが、そこに例えば1割負担、2割負担で、税金も入れて対応をしていくという話をすべきだと思います。逆に言えば、高齢者が増え、住宅も含めてインフラがうまく回らないのだとすれば、例えば、地元の建設業者が若い人材を10年、20年単位で雇用できるような税金を入れ、その代わりに、その建設業者は地域の問題について、解体から何から相談に乗ってもらおうといったようなシステムにしないと、伊勢原ぐらいの街で、本気で空き家対策に取り組んでいこうとすると、シルバー人材センターの福祉ボランティアのような話や、悪い解体業者に騙されるのではないかとといったあらゆる問題を解決できないのではないかと思います。

適切な管理ができない空き家の所有者が、1人2人ならまだ対応できるかもしれませんが、今後多くの対応が必要となったときは、それはやはり集合的消費として、空き家の対応を考えていく必要があると思います。思い切った発想の転換をしなければ、どんどん空き家の数が増えていくのではないかと思います。

委員 私も大前提として、空き家問題が都市問題になった以上は、ある程度公的なお金を入れていくのはやむを得ないという、そういう発想でいます。そういう意味では、確かに個人とのそれぞれの格差が出てはいけませんが、ある程度行政の仕事の内になったのだという認識でいます。これから、空き家問題のほかにも、こういった問題は色々出てくると思います。

会長 福祉の世界だと、例えば、高齢者の相談は地域包括支援センターという仕組みがありますし、放課後、子どもが1人で寂しい、危ないといった問題は学童保育という仕組みがありますので、福祉の分野では割と制度化されています。

その他ございますか。よろしければこの話は、これで終わりたいと思います。

会長 これで、本日の議事については、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2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。