

令和7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8年3月23日(月)午後3時から午後4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、  
          百々委員、大塚委員、角田委員、相馬委員、塩川委員  
          (佐伯委員、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) 本市空家等の現況について  
    (2) 伊勢原市空家等対策計画の推進について  
    (3) 各専門機関との連携協定について
- 4 その他
- 5 閉 会

会 長 議題(1)「本市空家等の現況について」事務局より説明をお願いします。

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 周辺に悪影響を及ぼす9件の改善がされなかった理由について、どのように評価をしていますか。

事 務 局 9件につきましては、以前から所有者に対する通知や訪問面談等により、適正管理の啓発を行っていますが、調整区域のため、流通が難しいといったことや、所有者が高齢で遠隔地に居住しているなどといった事情から、改善が困難となっているものと考えています。

委 員 C評価の物件については、ある程度、所有者に対応していただけているということだと思いますが、D評価の物件は、相手がなぜ対応をしないの

か、突き詰めていかないと対策につながらないと思います。D評価の9件が今後も残ることは、良くないと思いますので、他の物件と一括りにして考えず、切り離して考えた方が良くと思います。

事務局 これまで、D評価9件の所有者の方との対応を重ねてきました。その中で、本年1月の条例施行後、条例に基づく助言・指導や、空家法に基づく助言、情報提供として、通知をしているところです。

また、国のガイドラインにもあるとおり、所有者の事情をしっかりと把握した上で、それぞれに適した対応をしていかなければなりません。そうした中では、現在、遠方に住んでいる、高齢である、お金がない等といった所有者の事情を聞いております。やはり、土地、建物を動かすという大きな話になりますから、通知を行ってから1か月や2か月で改善されるものではありませんので、粘り強く対応をしていく必要があります。

このほかにも、条例における緊急安全措置に係る経費や、相続財産清算制度の申立てに係る予納金についても、予算を確保しております。こうした色々な制度の活用もメニューの一つとして対応をしてまいります。

会長 次の議題、(2)「伊勢原市空家等対策計画の推進について」事務局よりお願いします。

事務局 **【事務局説明】**

会長 意見、質問等ある方はお願いします。

委員 空き家の除却・改修補助金について、制度の具体的な検討はこれからだと思いますが、どのように検討していくのでしょうか。

事務局 前回の協議会において、県内自治体の補助金の内容や実績等についてご説明をしましたが、そういった内容を参考にし、要綱を作成して、実施してまいりたいと考えています。

委員 一般の方を補助の対象とすると制度を悪用する人もいると思います。横浜市の場合はNPO団体や地域団体といった、その町に貢献する人を対象に補助を出しています。有効活用してもらえるように、まちづくり政策と一体化して制度を考えると良いと思います。

事務局 空き家の除却・改修補助金として、200万円を令和8年度予算に計上していますが、他自治体の良い制度を参考にし、伊勢原の実情にあった補助制度を考えたいと思います。

委員 空き家等の管理サービスのふるさと納税について、改めて制度の概要を教えてください。

事務局 空き家の管理サービスの内容は、住宅の外壁の破損や、網戸、雨戸の破損、雨樋の配管の異常、それから車庫、敷地、郵便受けの状況をチェックした表や写真を、納税者にお伝えするものです。業務の回数と寄附額につきましては、1回で1万円、2回で1万8千円でございます。草むしりや

草刈り、枝木の剪定といった作業内容はございませんが、こうした作業内容につきましては、居住・空き家の区分なく、既にふるさと納税の返礼品としてございますので、そちらも併せて、周知PRをしていきたいと考えております。

会長 資料2の計画の目標値を達成するには、5年の対策計画なので、1年で目標値の大体20%を達成しなければならないと思いますが、空家等啓発事業への参加者数と空き家バンクの登録件数の達成率が、それぞれ17%、12%ということで、今後、どのようにして目標を達成していく考えなのでしょうか。

事務局 空家等啓発事業につきましては、関係機関との連携による相談会の開催や、人権・広聴相談課で行っている市民相談などを活用し、相談の機会を増やし、周知PRをしていきたいと考えています。また、空き家バンクにつきましては、利用希望者の希望する内容をホームページに掲載するという運用を進め、また、イベント等で制度の周知PRを行い、空き家バンクの活性化を図りたいと考えています。

会長 空き家となる原因は何なのかというと、当事者が入院したり、亡くなったり、施設に入ったりというところが多いのかなと思います。一方で、子どもが引き継ぐと思えば、リフォームもしないし、手入れもしない。二つの家を持つとなると、空き家の管理はあまりしないでしょう。本当にお金に困っている方もいます。そうした中で、目標値の達成率を上げるのであれば、ケアマネージャーと連携し、所有者が要支援、要介護になった時点で、ケアマネージャーがアドバイスをするなどして所有者に考えさせなければいけないと思います。

やはり今後、空き家はますます増えていくと思います。一方で、相談に行くかということ、そうでもないし、自分の空き家をバンクに登録するかということ、またそうでもないと思います。なんとなく、この二つの目標は、通常のやり方では件数が増えないのかなというのが、神奈川県の特に西部地域の傾向だと思っています。ホームインスペクションという言葉がありますけれども、結局、家を買ってから一度もリフォームもメンテナンスもしないで、親が亡くなったら子どもがもらうだろう、くらいにしか思っていないというような本音もあると思います。

そういう意味で、空き家を減らすことが大きい目標なのか、伊勢原の中で質のいい住宅を増やしていくことが大きい目標なのかによって結構違うと思っています。若い人には、家を持ったら、ホームインスペクションに近いような形のアプローチをする。シニアには、要支援、要介護となった時点で、ケアマネージャーからアドバイスをする。そういう方向で、この指標を見ていくと良いと思います。

会長 次の議題、(3)「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】

委員長

意見、質問等ある方はお願いします。

発生抑制という意味であれば、家屋の当事者は当然のこと、その子どもや親族に影響することになるので、子ども、親族へのアクションをとる必要があると思います。

事務局

今年度の取組として作成しました「伊勢原市空き家の手引き」には、空き家の所有者に対する内容だけでなく、将来空き家にならないための準備について色々と紹介をしています。これまでの取組は、空き家の所有者を主なターゲットとして啓発パンフレットを配布するなどしてきましたが、今後、所有者の子供世代等もターゲットとして周知をしてまいります。それから、空き家の活用については、不登校の児童生徒の居場所や高齢者の活動場所、企業の社宅寮として活用できると良いといった話も聞きますので、こういう仕組みも検討してまいりたいと考えています。

会長

空き家を子供の居場所として使うというのは、その空き家に市場の価値がないという判断を市がするということになるのでしょうか。つまり、本来は市場価値があるのかないのか微妙な住宅は、通常は不動産業者が集まり、なんとか市場で流通できないか知恵を絞り、その中で解決していくというのが市場のあり方のような気がします。それがもうできなさそうだと市が判断をして、市が音頭を取るといったことなのでしょうか。

委員

市場価値がない建物を、公共性のある施設として使うことは難しいと思います。寄合所や託児所等として利用するとなると、建物の安全性が当然求められます。適合する建物であるということは、当然市場価値があり、売却ができる不動産だという考え方だと思います。そうではなくて、利活用できる空き家もあるし、売却できる空き家もあるという方向性だと思いますので、逆に市場価値がない空き家については、やはり、除却をすることや、あるいは、お金をかけて価値を高めていくしかないかと思います。

会長

空家等管理活用支援法人という制度がありますが、某市は、NPOを支援法人として管理活用業務を委託しています。NPOが、色々と調整や査定をしていくのですが、他方で、宅建業協会や不動産協会がありますので、両者がぶつからないか、どういう関係になっていくのか気になっていました。不動産・建築業界が通常の業務でやるべきこと、市がやるべきことといった役割分担のようなことも含めて考えると良いと思います。実際、負の不動産になるようなものについては、どういう手順で考えていくのかといった研究会のようなことをやれるようになるといいと思いました。

事務局

やはり民間ができること、行政ができることというのはあると思っておりますので、ご意見を踏まえ、検討しながら進めたいと思います。

- 委員 全体を通しての意見ですが、「伊勢原市空き家の手引き」に記載があるように、「空き家の放置リスク」をゼロにするという、まさにこれだと思っています。空き家のリスクを積極的に周知し、特に、管理不全空家や特定空家に匹敵するような空き家を中心に、対策をしていくべきだと考えます。
- 事務局 おっしゃるとおり、管理不全空家や特定空家といえるような状態の空き家に対し、適時適切に対応していかなければならないと考えます。
- 会長 これで、本日の議事は、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 以上をもちまして、令和7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。大変お疲れ様でした。