

会 議 録

1 会議の名称	産業建設常任委員会
2 日 時	令和 7年 9月10日(水) 午後 1時30分 開会 午後 2時 4分 閉会
3 場 所	全員協議会室
4 出席者 (6人)	舘 大樹 岸 圭介 山田 昌紀
	長嶋 一樹 橋田 夏枝 小沼 富夫
5 欠席者	なし
6 説明員 (4人)	副市長(大島 伸生)
	都市部長(吉田 俊)
	建築住宅課長(大舘 英之)
	建築住宅課係長(渡邊 健史)
7 傍聴者	なし
8 事務局	次長 主事補
9 会議のてんまつ	別紙のとおり

議 題 議案第 5 5 号 伊勢原市空家等の適切な管理に関する条例の制定について

結 果 可 決

午後 1 時 3 0 分 開会

○委員長【館大樹議員】 ただいまから、産業建設常任委員会を開会いたします。

これより、本委員会に付託されました案件の審査に入ります。会議は、配付してあります次第により進行いたします。

ここで執行者側から副市長に御出席いただいておりますので、御挨拶をお願いいたします。

○副市長【大島伸生】 こんにちは。本日は、「議案第 5 5 号、伊勢原市空家等の適切な管理に関する条例の制定」につきまして、御審議をよろしくお願いいたします。

伊勢原市では、令和 5 年の空家等対策の推進に関する特別措置法の改正を踏まえまして、令和 6 年になりますが、専門機関による実態調査を行いまして、市内に 4 7 0 件の空き家を確認いたしました。そのうち周囲に影響を及ぼすおそれのある空き家が 1 2 0 件、認定されました。従来、伊勢原市は、深刻な空き家はないという見解でありましたが、しっかり調査すると 1 2 0 件あったということで、これは真摯に受け止めなきゃいけないなと思ったところでございます。

こうしたことも踏まえまして、6 月になりますが、空家等対策計画を立案いたしまして、空き家対策に取り組むということにいたしました。空き家対策は、よく言われますが、未然防止、それから、深刻な空き家の現地での対応、それから 3 つ目が、空き家の利活用、この 3 点をしっかりやらなきゃいけないと言われますが、今回、条例を上程させていただいておりますが、1 点目の未然防止、市の責務とか、持ち主の責務を規定させていただいて、若干、未然防止対策に踏み込ませていただきました。それから、問題がある空き家につきまして、法では細かい規定がない部分につきまして、少し立ち入った規定を置かせていただきました。この 2 つがそろいますと、少し空き家対策を活用していただけますので、ぜひ御審議いただきまして、条例をお認めいただければと思っております。

さらにその先には、3 つと言いました、3 つ目の利活用がやはり進まない、空き家が撤去されても、どんどんそこが空き地になりますので、まちの活力を失われるという状況になるので、やはり空き家を適切に対応しても、その利活用が進まない、結局はまちの活力が失われるという事態になりますので、これからは、条例ができた暁には、3 つ目の利活用についても進めていかなければいけない、まだまだやるべきことはたくさんあるなと思っております。

本日でございますが、議案審議で総括的な部分については御審議いただきまし

たが、細部にわたりまして、本日は御審議を賜りますようよろしくお願いいたします。

以上、簡単ですが、挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

○委員長【館大樹議員】 それでは、「議案第55号、伊勢原市空家等の適切な管理に関する条例の制定について」を議題といたします。

本案については、本会議の際、細部にわたって説明がされておりますので、直ちに質疑に入ります。

なお、発言の際は挙手をして、委員長の許可を得てからお願いいたします。

また、発言は簡潔明瞭に、質疑項目が多い場合には3項目程度に区切ってお願いをいたします。

○委員【山田昌紀議員】 それでは、議案第55号について、3点質疑いたしますが、一問一答形式でやらせていただきたいと思います。

先日の議案審議のときにたくさん、各議員から質疑がありましたので、少し重なってしまう部分があるかもしれませんが、重要なことなので、もう一度よろしくお願いいたします。

まず1点目、本市の責務についてお尋ねいたします。本市は、空家等が適切に管理されるよう、所有者等に対して、助言、情報提供その他必要な援助を行うものとしとございます。その他必要な援助とはどの程度のことができるのか、具体例をもってお示しいただければと思います。まず1点お願いします。

○建築住宅課長【大館英之】 本市の空家等対策計画に基づく相談会や啓発パンフレット、空き家バンク制度の活用、シルバー人材センターの紹介など、各空き家の状況に応じた取組を行うことを考えています。

以上です。

○委員【山田昌紀議員】 ありがとうございます。

2点目、助言、指導についてお伺いいたします。当該空家等の所有者に対し、当該状態の是正に必要な措置をとるよう助言し、または指導することができると思いますが、どのような助言、指導なのか。同じく、また具体的な例をもってお示しいただければと思います。お願いいたします。

○建築住宅課長【大館英之】 草木が繁茂している空き家を例に申し上げますと、助言は、現況写真など状況を確認できるものや、草刈りなどを依頼できるシルバー人材センターの紹介チラシを送付することにより、所有者等が自主的に判断し、対応するための情報を発信することを、また、指導は、管理不全な状態を改善するために対応が必要な部分を具体的に提示し、必要な措置をとるよう通知することを予定しています。

以上です。

○委員【山田昌紀議員】 ありがとうございます。

では、最後、3点目、質疑をさせていただきます。緊急安全措置について、空家等の所有者等に必要な措置を行わせる時間的余裕がなく、これを緊急に回避す

る必要がある場合の時間的余裕とはどの程度の時間なのか、また、緊急に回避する必要とはどのようなことが想定されるのか、併せてお尋ねしたいと思います。よろしく申し上げます。

○建築住宅課長【大舘英之】 空家等の管理は、第一義的にはその所有者等が自らの責任において適切に対応することが必要であり、緊急安全措置が必要な場合も同様の対応が原則となります。しかし、所有者等が遠方に居住していることで速やかに対応できない場合や、所有者等が不明で、これを特定するために要する時間が長期間にわたると見込まれる場合には、市として必要な措置を行っていかねばなりません。時間的余裕がないとは、こういった所有者等の対応を待つような時間的な余裕がないことを意図します。

また、危険を緊急に回避する必要がある場合についてでございますが、例えば通学路に面している空家等があり、当該空家等の屋根などの部材が剥がれ、通学中の児童生徒にぶつかる可能性のある場合などが緊急に回避する必要があるものと考えます。

以上です。（「了解です」の声あり）

○委員【橋田夏枝議員】 それでは、私からも、議案第55号につきまして、まず1点質疑します。

管理不全な状態にある空き家が市内に120件あることが令和6年度の実態調査で明らかになり、市は5年後の令和11年までに半分の60件に減らすということを目指して掲げております。令和11年までに半減させるということは、年単位でどのぐらいのペースで空き家を減らすとお考えでしょうか。

○建築住宅課長【大舘英之】 伊勢原市空家等対策計画で掲げた目標を達成するには、前年比12件減少のペースで推移することになります。新たに発生する空き家が1年に10件と仮定した場合、22件の改善等が必要となりますので、計画と条例を組み合わせ、しっかりと取組を進めていきたいと考えています。

一方、令和6年度のアンケート調査結果からは、使用しなくなった建物が流通などにより空家状態から動き出すまでには3から5年程度の期間がかかっている傾向がありました。対象となる空家ごとに状況は異なることから、現状値から半減させることを目的としています。

以上です。

○委員【橋田夏枝議員】 続きまして、高齢化や核家族化が進む社会背景を鑑みますと、空き家を減らしながらも、新たな空き家が増えていく。言ってみれば、モグラたたきのような状態になることが想定されます。現在と同等の手段で果たして目標達成できるのかどうか、疑問に思いますが、目標達成が難しいと判断した場合は、市は次なる手をどのように打つべきと考えているのでしょうか。

もう1点です。空き家の利活用についてです。空き家バンク登録者数を令和6年度のゼロから、5年後の令和11年には50件を目標に掲げています。こちらでも目標を達成するには年にどのぐらいの数値目標をお持ちなんでしょうか。

○建築住宅課長【大舘英之】 順次お答えさせていただきます。

1点目、目標達成が難しいと判断した場合の対応でございます。計画の進行管理はP D C Aサイクルを用い、点検評価を行います。点検評価に当たっては、毎年度、伊勢原市空家等対策協議会に実施状況を報告し、目標が達成できるよう、必要に応じて施策の見直しを行います。

2点目、空き家バンク登録者数、5年後、50件を目標にとிட்டことで、年どれくらいの数値目標になるかということですが、現在、運営している空き家バンク制度を、今後、空家等所有者等からの登録だけではなく、空家等を利用したい方の希望内容を登録できるものとし、空家等を活用したい方にとっても使いやすい制度として毎年10件程度の申請がされるよう周知してまいります。

なお、8月末時点での登録件数は1件、審査中件数が1件となっています。

以上です。

○委員【橋田夏枝議員】 3回目の質疑です。国の空家対策特別措置法と連動しながら、今回、市独自の条例を制定することで、所有者が動きたくなくなるような具体的なインセンティブ、例えば固定資産税の減免や解体費の補助などのインパクトのある目玉政策をつくる考えがなかったのかということを確認します。

○建築住宅課長【大館英之】 空家等の管理は、第一義的にはその所有者等が自らの責任において適切に対応することが必要です。管理不全な状態にある空家等に対するインセンティブは、適切に空家等を管理している所有者等との公平性の観点から慎重な議論が必要であると考えていますが、伊勢原市空家等対策協議会からも御意見をいただいていますので、議論を進めてまいりたいと考えております。

以上です。（「了解です」の声あり）

○委員【長嶋一樹議員】 それでは、私からは2点お伺いします。

まず1点目、条例第2条第1号に規定する法に基づく空家等とはどのようなものを指すのか、お聞きします。

続きまして、条例第2条第2号に規定する管理不全な状態にある空家等とはどのような空家等をいうのか、お聞きします。

○建築住宅課長【大館英之】 順次お答えさせていただきます。

条例に規定する空家等は法と同じ定義とし、建築物、またはこれに附属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地などを指し、おおむね年間を通して使用実績のないものとなります。

2点目でございます。周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある状態にある空家等で、そのまま放置すれば、法第2条に基づく特定空家及び第13条に基づく管理不全空家になるおそれのある空家を指します。

なお、特定空家は、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、管理不全空家は、空家等が適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば、特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められるものと規定されています。

以上です。

○委員【小沼富夫議員】 それでは、私から6点、確認をさせていただきます。2点ずつ、質疑いたします。

まずもってそもそもなんですけれども、国の法律、空家等対策特別措置法があるのに、市町村において条例制定をしなければならないのかを確認させていただきます。

そして、また2点目として、国の法律、特措法の役割をお聞きいたします。

以上です。

○建築住宅課長【大館英之】 順次お答えします。

特措法では、管理不全空家、特定空家等に対する措置が定められ、勧告した場合には、地方税法に基づく住宅用地特例の解除や、特定空家等に対する命令に違反した場合の罰則、代執行など、規定がされており、管理不全空家、特定空家等に認定した場合は法に基づき対応していくことになります。

本条例は、法に規定する管理不全空家等になる前の段階で、管理不全な状態にある空家等の解消に努めることにより、管理が適切に行われている状態の空家等の利活用や流通の促進につなげ、安全で安心な暮らしの確保及び良好な生活環境の保全を図ることを目的としています。

2点目、法律の役割についてでございます。全国的に空き家等の数は増加を続けており、今後もさらに増加が見込まれる中で、倒壊の危険等がある空家等の除却の促進にとどまらず、空家等の適切な管理の確保や、その活用の拡大に向けて、国による基本指針の策定、市町村による計画の作成など、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的としています。

以上です。

○委員【小沼富夫議員】 よく分かりました。

それでは、続いて、特措法はあくまでも骨格なので、具体的な運用は市町村ごとの条例で肉づける必要があると思います。条例制定後の具体的な運用例をお聞きいたします。

もう1点、特措法第22条第3項の命令に従わない場合、50万円以下の過料となるわけですけれども、伊勢原市条例第5条の助言または指導から従わない場合に即適用されるのかをお聞きいたします。よろしくお願いたします。

○建築住宅課長【大館英之】 順次お答えします。

1点目ですが、管理不全空家、特定空家等に認定される前の段階で条例に基づく助言または指導を行うことにより、所有者等による改善を一層促す実効性を高めるとともに、緊急安全措置は、代執行によらず、市が応急的に危険を回避する措置を講じることができるようになります。

2点目です。特措法の罰則規定は、特定空家等に認定して措置を講じている中で、命令に違反した場合等に適用されます。本条例の指導、助言は、法に規定する特定空家等に認定する前の段階ですので、法の罰則規定は適用されません。

以上です。

○委員【小沼富夫議員】 続いて、伊勢原市条例第6条第4項で、措置に係る

費用を徴収する際、支払えない場合は財産の差押えをするのかをお聞きいたします。

もう1点最後に、伊勢原市条例の第7条、この条例の施行に関し、必要な事項は規則で定めると書いてありますけれども、想定される必要な事項とは何かをお聞きいたします。

以上です。

○建築住宅課長【大館英之】 順次お答えいたします。

1点目ですが、緊急安全措置を実施する場合、でき得る限り、所有者等の連絡を図り、状況に応じた的確な対応を選択していくことも必要であると考えていますが、措置にかかる費用が支払われない場合、伊勢原市税外収入金の督促及び延滞金徴収条例により対応することから、差押えはせず、延滞金を加算して徴収することになります。

2点目でございます。規則では、緊急安全措置として実施する安全を確保するための必要最小限の措置の範囲と、緊急安全措置を実施した場合の所有者等に対する通知書、納付書の様式を規定します。

以上です。

○委員【岸圭介議員】 私からも1問、まず質疑させていただきます。第6条にある措置の費用の請求についてお聞きします。業者に頼んだ場合は、業者が直接、所有者に請求するのか、あるいは一旦、市が業者に支払った後、市が所有者に請求をするのか、どちらでしょうか。

また、市の職員が措置した場合は請求金額はどのように決まるのでしょうか。

以上、お願いします。

○建築住宅課長【大館英之】 緊急安全措置を業者に委任した場合、業者への費用の支払いは市が行い、市は、空家等の所有者等にその同額の費用を納付するよう命令します。

また、市の職員が行う措置の場合、同様に空家等の所有者等にその費用を納付するよう命令するものとし、その金額は措置に要した材料費などとなります。

以上です。

○委員【岸圭介議員】 再質疑になりますが、今お答えいただいた材料費等とありますが、職員の人件費を請求することはできないのでしょうか。

○建築住宅課長【大館英之】 市の職員が行う緊急安全措置は、安全を確保するための最小限の措置を職務の一環として行うことを想定しておりますので、人件費を請求することは考えておりません。

以上です。（「了解です」の声あり）

○委員長【館大樹議員】 ほかに。（「進行」の声あり）質疑なしと認めて、質疑を終結いたします。

それでは、本案についての意見等をお願いいたします。

○委員【山田昌紀議員】 それでは、「議案第55号、伊勢原市空家等の適切な管理に関する条例の制定について」、私の意見を述べさせていただきます。

今、日本では空き家が増え続けており、使用目的のない空き家の数はこの20年で約2倍に増加したと言われてしています。空き家を放置すると、倒壊、景観悪化、不法侵入など、様々な悪影響が生じるおそれがあり、大きなトラブルにつながりかねません。そのまま放置すれば倒壊などの危険が高く、近隣に悪影響を及ぼす空き家を特定空家に認定し、市区町村による指導や勧告、解体などの強制執行を行うことができることを定めた空家等対策の推進に係る特別措置法が制定され、これまで対策が取り組まれてきました。

しかし、特定空家になってからの対応には限界があることから、令和5年、特措法が改正され、空家の除却、解体、活用、適切な管理を推進するための措置が強化されることになったことは御案内のとおりでございます。

改正前の空家法は、対象となる空家が特定空家の状態になる前の段階では市区町村は指導や勧告といった措置をとることができませんでした。また、特定空家になってからの対応だけでは、増え続ける空家への対応にも限界があります。周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家になる前の段階から、空家の適切な管理が図られるよう、管理不全空家に対する措置が新設されたことが大きな改正点だと考えます。

今回の条例は、この特措法に定めるもののほか、空家等の適切な管理に必要な事項を定めることにより、市民の安全で安心な暮らしの確保及び良好な生活環境の保全を図ることを目的としておると認識しております。条例には、所有者の責務、本市の責務を明記するほか、自治体の判断では今までできなかった管理不全空家に対し助言、指導できること、そして、緊急安全措置等が定められております。

空き家問題に対する条例の意義は、地域の安全や景観を保護し、住民の生活環境を向上させることにあります。具体的には、空き家が老朽化し、危険な状態に陥った場合、自治体が適切な管理を求め、放置された空き家がもたらす問題を解決するために、条例を制定するものだと考えます。

今後、本市においても空き家が増加することが考えられますが、条例の目的にあるように、市民の安全で安心な暮らしの確保及び良好な生活環境の保全が図られるような本市の空き家対策及び本日副市長がおっしゃっていた空き家の利活用が着実に進めていかれることを期待して、本条例に対し賛成の意見といたします。

以上です。

○委員【橋田夏枝議員】 それでは、「議案第55号、伊勢原市空家等の適切な管理に関する条例の制定について」、意見を述べさせていただきます。

既に全国的に社会問題となっている人口減少、少子高齢化、核家族化の急速な進展に伴い、住宅が次世代に受け継がれることのない空き家の増加が加速しております。特に、管理が行き届かず、近隣住民に危害を及ぼす管理不全空家は本市でも120件に上り、そのうち9件は倒壊寸前の危険な状態です。にもかかわらず、国の空家法に基づいた行政代執行が本市で一度も行われていない現状では、市民の安全を脅かす、ゆゆしき事態であり、大変残念に思います。

治安を悪化させることなく、市民の安全を守り、空き家問題を一つ一つ解決していくことは、伊勢原市の未来そのものに関わります。20年後、30年後、私たちが住む地域が空き家だらけになり、活気が失われ、ゴーストタウンのようになったとしたら、そんなまちに誰が住みたいと思うのでしょうか。新しい住民が転入してくれるのでしょうか。早期に手を打たなければ、この美しい、住みやすい、暮らしやすい我がまちが取り返しのつかない状態に陥る可能性があります。

今回の市条例制定は、この問題に対する初動体制として高く評価いたします。しかし、正直申し上げますと、この条例が国の空家法から一步も二歩も踏み込んだ、より即効性のあるものであれば、なおよかったと感じています。管理不全空家ゼロを目指すため、この新条例がどこまで効果を発揮するのか、毎年しっかり検証し、目標達成が困難な場合には、ちゅうちょなく条例の改正を行うことを強く要望いたします。

本条例制定によって、市民の安全な暮らしと伊勢原市の輝かしい未来につながることを願い、本条例案に対する賛成の意見といたします。

○委員【長嶋一樹議員】 それでは、議案第55号について賛成の立場から意見を述べます。

令和5年に改正された空家等対策の推進に関する特別措置法により、空き家対策は数年前と比べ大きく強化されているものと考えられますが、本条例の制定の趣旨として、法が措置の対象とする管理不全空家、特定空家等に至る前の管理不全な空家に対し対策を講じるということ、また、法に定めのない緊急安全措置を条例において実施可能とすることで市民の安全が確保されるということは、本市の空き家対策のさらなる推進が期待されるものであると考えます。

令和5年の住宅・土地統計調査によれば、伊勢原市の戸建て住宅の空き家数は県内平均を下回るものの、今後の人口減少や少子高齢化等の進展により空き家が増加することが懸念され、本市だけ特別ということはないものと考えます。このときに、将来を見通した的確な対応は、本市の持続可能な都市づくりに大きな効果をもたらすものと考えます。

本条例の制定により、本市の空き家対策がさらに推進されるものと期待して、「議案第55号、伊勢原市空家等の適切な管理に関する条例の制定について」の賛成意見とします。

○委員【小沼富夫議員】 私からも意見を述べさせていただきます。

特措法は全国一律の枠組みであり、地域ごとの空き家事情、例えば都市部の狭小住宅、農村部の限界集落、観光地の別荘地などには十分対応できない状況であります。条例によって、地域の実情に応じた基準や支援策を設定することが可能となるわけであり、法律上、市区町村には空家等対策計画を策定する努力義務がありますが、条例を制定することで、所有者への指導、勧告、命令の根拠や手続をより明確化でき、自治体として空き家問題に取り組む姿勢を示すことになり、市民や所有者の意識啓発につながるものと考えます。その結果、所有者は、放置するリスクを理解し、早めの管理、活用を促す効果が生まれると考えます。

よって、議案第55号に賛成いたします。

以上です。

○委員【岸圭介議員】 私からも意見を述べます。市民の生活環境を改善することにつながると考えるので、賛成いたします。さらに、今後は空き家の有効活用にもつながることを期待します。

以上です。

○委員長【館大樹議員】 ほかに発言はありませんか。（「なし」の声あり）なしと認めます。

これより採決いたします。本案は原案のとおり決定することに賛成の方の挙手を求めます。

〔挙手全員〕

○委員長【館大樹議員】 挙手全員。よって、本案は原案のとおり可決することに決定いたしました。

以上で本委員会に付託されました案件の審査は終了いたしました。

なお、委員長報告の作成については、正副委員長に御一任願いたいと思いますが、御異議ありませんか。

（「異議なし」の声あり）

○委員長【館大樹議員】 御異議ありませんので、正副委員長で作成の上、本会議に報告いたします。

以上をもちまして、産業建設常任委員会を閉会いたします。

午後2時4分 閉会

上記会議録は事実と相違ないので署名する。

令和7年9月10日

産業建設常任委員会
委員長 館 大 樹