

会議録

会議の名称	第5回座間市空き家等対策協議会		
開催日時	令和5年11月15日（水） 9時30分～11時10分		
開催場所	ハーモニーホール座間 中会議室		
出席者	佐藤委員、後藤委員、井上委員、今西委員、古谷委員、島村委員、伊藤委員、湯浅委員		
事務局	都市部 松尾部長、原参事 都市部都市整備課 本多課長、小山担当課長、小西係長、矢部技師補		
会議の公開可否	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 一部公開 <input type="checkbox"/> 非公開	傍聴人数	0人
非公開又は一部公開とした理由	—		
議題	1 座間市内の空き家の現状 2 空き家に対する具体的な対策		
資料の名称	1 座間市内の空き家の現状 2 空き家に対する具体的な対策		
会議の内容			
事務局	<p>これより、第5回座間市空き家等対策協議会を開催します。</p> <p>本協議会は、座間市市民参加推進条例第12条の規定により、原則公開となっております。本日は傍聴者の方はおりません。</p> <p>それでは、資料の確認をいたします。</p> <p style="text-align: center;">（資料確認）</p> <p>次に協議会の成立についてですが、協議会委員10名のうち、本日の出席者が8名であることから、過半数を超えているため、座間市空き家等対策協議会規則第5条第2項に規定のとおり、本会議は成立していることを報告いたします。</p> <p>それでは、各委員の皆様から一言ずつ自己紹介をお願いします。</p> <p style="text-align: center;">（各委員より自己紹介）</p> <p>次に事務局職員を紹介します。</p> <p style="text-align: center;">（事務局職員の紹介）</p> <p>それでは、議事に入らせていただきます。</p> <p>次第2「会長及び副会長の選出」について、今回の協議会より、委員の皆様から互選により、会長1名及び副会長1名を選出していただくこととなっています。</p>		

事務局	会長につきまして、どなたかご推薦いただけますでしょうか。
委員	空き家対策について、専門的な知見を有する後藤委員を推薦します。
事務局	皆様、いかがでしょうか。
委員	異議なし。
事務局	それでは、会長は後藤委員に決定します。
	続きまして、副会長につきまして、どなたかご推薦いただけますでしょうか。
委員	空き家問題については、法律問題が多いことから、法律的な観点から専門的な知見を有する今西委員を推薦します。
事務局	皆様、いかがでしょうか。
委員	異議なし
	それでは、副会長は今西委員に決定します。
	続きまして、次第3「会長及び副会長のあいさつ」になります。
	改めて、会長及び副会長として、ご挨拶いただけますでしょうか。
会長	(会長挨拶)
副会長	(副会長挨拶)
事務局	これより協議会規則第5条第1項の規定により、会長が議長になりますので、これより先の議事進行は会長にお願いします
会長	それでは、次第4「議題」に入らせていただきます。
	議題1について、事務局より説明をお願いします。
事務局	(資料1に基づき、議題1の説明)
会長	ご意見やご質問ありますでしょうか。
委員	空き家の件数について、Cランク99件の中で53件に減っているが、解決に至った事例について、市ではどのような対応をしたことで解決したのか。
事務局	まず、解決した件数の中には、市が関与せず、所有者が独自で対応したことで、解決された件もある。
	市としては、はじめに登記簿の公用請求や固定資産税等の納税通知先を照会し、空き家の所有者及び相続人の調査を行う。所有者等が判明した後、指導等の文書を送付し、文書を受け取った所有者等が市へ連絡していただければ、相談に乗ることができ、解決に至っている。
	しかし、ほとんどの所有者等が文書を受け取っても、連絡がなく、空き家の問題が進まない件数も多く、苦慮している。
委員	今年度の調査の結果、CランクがA、Bランクとなった件はあるか。

事務局	今回の調査でCランクとなった53件については、前回の調査から引き続き空き家の状態となっているため、Cランクと判定した。
委員	空き家の状態が続いている以上、今後も状態が良くなる可能性は極めて低いと考えられるため、今後もCランクとして対応していく。
事務局	対応中のDランク2件について、座間市空き家等対策計画のP49に記載の対応フロー上では、現在どの段階に該当するか。
委員	2件ともに、所有者等に対して、座間市空き家等の適正管理に関する条例に基づく、指導及び勧告を実施しているため、対策計画に記載の対応フローにはまだ当てはまらない。
事務局	Dランク1件については、現在、協定を締結した株式会社ジチタイアドが所有者の対応を行っているとのことだが、市としては、どの段階で空き家を解決したと判断するのか。
会長	空き家自体が解体や改修され、地域住民の生活環境に影響を及ぼさない状況になった時点で解決とする。
事務局	それでは、議題2について、事務局より説明をお願いします。
会長	(資料2に基づき、議題2の説明)
委員	ご意見やご質問ありますでしょうか。
事務局	協定を締結した株式会社ジチタイアドについて、説明をお願いしたい。
委員	空き家の所有者等に対して、相続登記、遺品整理及び家屋の解体等の所有者が抱える問題に対して、相談に応じる事業を展開している。
事務局	会社は福岡県にあるが、状況に応じて、本市へお越しいただいている。
委員	費用は発生しないのか。
事務局	協定のため、全て無料で対応することとなっている。
委員	空き家に関する補助事業について、管理を怠っている所有者が補助金を受け、得をする制度はモラルハザードの発生が懸念される。市として、都市計画やまちづくりの観点と絡めて事業化し、皆が納得する方法で制度を進めていただくのが最善だと思う。
委員	所有者等の特定業務や交渉業務の外部委託については、入札での発注となるのか。
事務局	発注方式については、現在検討中である。
委員	予算化する予定なのか。
事務局	予算要求する予定である。
委員	外部委託によって、市職員の負担を減るのか。
事務局	基本的には、登記簿の公用請求や固定資産税等の納税通知先は市で調

<p>会 長 事 務 局</p>	<p>査する。調査の結果、所有者が不明確や連絡がとれない場合は、委託先へ依頼する予定である。円滑に所有者と交渉が進む場合は、市で対応し、解決件数を増やしていきたいと考えている。</p> <p>空き家に関する補助事業について、どの程度まで計画が進んでいるか。状態が悪い空き家の処理についての一助となり、空き家が解決されることで、周辺の住環境がより良くなるような制度を検討している。また、委員の方々の意見や他市の状況を鑑みて、今後検討していく予定である。</p>
<p>会 長</p>	<p>それでは、次第5「その他」に入らせていただきます。</p> <p>議題2で提案された空き家補助事業について、皆様のご意見をいただければと思います。</p>
<p>委 員</p>	<p>空き家を解消することでより良いまちを形成していく等、まちづくりの観点から事業を進めていくことが重要だと考える。また、防犯や衛生上、周辺環境に影響を与えている空き家がある場合は、事業を進めていく必要があると思う。</p>
<p>委 員</p>	<p>売りたいくても売れない空き家について、補助事業を活用して、売却後に不動産事業に展開していくような件であれば、必要性を感じる。</p>
<p>委 員</p>	<p>売りたいくても売れない空き家については、補助事業の活用に加えて、空き家バンクによる流通も市が援助すれば、より良くなると思う。</p>
<p>委 員</p>	<p>現在、空き家への空き巣被害も増えているため、ある程度の条件が必要だが、防犯上の観点から補助事業の必要性は大いに感じる。</p>
<p>委 員</p>	<p>県内他市でも補助事業を行っている場所もある。しかし、一部で個人の財産へ補助金を支給することに対しての反発もあるため、整合性が問われる事業だと思う。</p>
<p>委 員</p>	<p>空き家の利活用に関する事業であれば、必要性を感じる。一方で、解体に関する補助事業の場合、補助対象の区別が重要だと思う。補助を受けるために、空き家を故意的に放置する人が出ることも想定できる。そのため、空き家を放置することに対してのペナルティーも同時に検討する必要性を感じる。制度があることで放置する空き家が増える可能性もあるので、空き家を所有して放置することに対する罰則等も設ける必要があると思う。</p>
<p>委 員</p>	<p>空き家の所有者等の中には、役所からの空き家に関する文書で初めて、所有者の相続人であると自覚する方もいる。そのような方は、急に空き家を承継することになり、費用の工面が困難な場合もある。そのような</p>

委員	<p>場合に、補助制度があれば、相続人の方も前向き動いてくれる助けになるかと思う。</p> <p>空き家が存在することで周辺の不動産の価値を下げる場合があるため、補助事業によって、そのような問題も解決できるメリットを感じる。</p>
委員	<p>補助事業により、空き家の解決が促進され、市職員の負担が減り、結果、人件費の削減に繋がると想定される。所有者に対しても、空き家を利活用するのか、解体するのか、明確に判断できる一助になると思う。</p> <p>まずは、3年または5年で事業を進めてみて、検討を重ねていってもいいのではないかと思う。</p>
委員	<p>座間市の都市計画、まちづくりや若年層の移住促進等とも関連して、空き家対策事業を進めていき、その上で、補助制度の必要性も検討していく必要があると思う。</p> <p>また、空き家対策については、補助制度だけではなく、終活などソフトな面でも空き家の発生抑制を進めていかなければならないと感じる。</p>
委員	<p>他市の状況も参考にさせていただきたいが、座間市の現状に即した事業として、進めていくことが重要だと思う。</p> <p>また、発生抑制の観点からすると、自治会との連携もできると思う。自治会に加入している世帯については、高齢者の独居であるなど世帯の状況も自治会では把握しているため、市と連携して、空き家対策を進められると考える。</p>
会長 事務局	<p>それでは、次回について、事務局より説明をお願いします。</p> <p>次回の協議会について、来年2月頃を予定しております。</p> <p>議題内容については、特定空家の判定及び条例の運用の見直しについて、協議いただきたいと考えております。</p>
会長 事務局	<p>全ての議事が終了いたしましたので、議事を事務局にお返しします。</p> <p>皆様、お疲れ様でした。</p> <p>以上をもちまして、第5回座間市空き家等対策協議会を閉会させていただきます。</p>

議題（１）座間市内の空き家の現状

資料 1

1. 座間市の空き家件数

座間市内の空き家件数は、令和２年度空き家実態調査から５２６件となっていますが、近年の全国的な人口減少や既存住宅の老朽化により、空き家の件数が年々増え続けています。今年度も近隣住民等から新たに通報があった空き家の件数は２１件となっています。

今年度より、空き家の現状把握を目的とし、令和２年度空き家実態調査で確認された空き家について、市職員で現地確認を実施しています。

座間市空き家件数の動向				
		時期		備考
		令和２年度	現時点	
ランク	Aランク	221件	221件	今後、現地確認予定
	Bランク	204件	204件	
	Cランク	99件	53件	変動あり
	Dランク	2件	11件	

Cランクの変動状況（全99件）					
状況	ランク		解決		対象外 （居住者有）
	Cランク	Dランク	建替え	更地	
件数	53件	9件	20件	10件	7件

2. 空き家所有者等への対応について

都市整備課では、家屋の状態が最も悪いDランクから順次、所有者等への対応を行っております。令和２年度実態調査時からDランクとされている２件についての対応状況を報告します。

	1	2
建物概要	木造２階建て 共同住宅	木造２階建て 戸建て住宅
築年数	約60年	約50年
空き家年数	約20年	約20年
空き家となった要因	借主が不在	居住者が死亡
行政指導等履歴	条例による 助言・指導・勧告	条例による 助言・指導
所有者等への対応	対応困難	対応中

議題（２）空き家に対する具体的な対策

資料 2

1. 現在の対応状況

今年度より空き家等対策計画に基づき、次の事項について、主に対応しています。

- 近隣住民等による空き家等に関する通報への対応
- 空き家の現地調査（劣化状況の確認、近隣住民への聞き込み）
- 空き家所有者等の調査（土地建物の登記簿及び住民票・戸籍謄本の交付、固定資産税課への課税情報の照会）
- 空き家所有者等との協議（文書による助言及び指導、自宅への訪問）

※しかし、市へ相談が寄せられる空き家については、状態が悪く売却が難しい、相続問題が解決していない、敷地の接道要件が満たしていない等の深刻な状態のまま、時間が経過してしまった案件が多い。

→今年度、新たに株式会社ジチタイアドとの協定を締結し、空き家の所有者等への対応を強化（官民連携による空き家対策）

2. 今後に向けて

今後に向けて、次の事項について、検討を進めています。

① 外部委託による空き家対策

- ・空き家の所有者等の特定業務
司法書士等の専門知識を有する者へ委託することで、所有者等の所在や相続関係をより早く正確に把握することができます。
- ・空き家の所有者等への交渉業務
遠方にいる所有者への訪問や夜間及び休日等の連絡が付きやすい時間帯での交渉が容易となります。

② 空き家に関する協定の拡大

各専門機関（不動産業、弁護士会等）との協定を締結することで、幅広い分野での相談対応が可能となります。

③ 空き家に関する補助事業の事業化

空き家所有者等に対して、適切な管理をするために経済的な支援を検討しております。空き家の解体や利活用（リフォーム等）について、県内市町村で補助事業を実施している自治体もあり、また、国からも補助事業に関する交付金が設けられているため、それらを利用し、空き家対策を推進していきます。