

会 議 録

会議名 (審議会等名)		相模原市空家等対策協議会		
事務局 (担当課)		住宅課 電話042-769-9817 (直通)		
開催日時		令和6年2月27日(火) 14時～16時		
開催場所		緑区合同庁舎 4階 集団指導室		
出席者	委員	8人(別紙のとおり)		
	その他	0人		
	事務局	4人(まちづくり推進部長、住宅課長、同担当課長、同副主幹)		
公開の可否		<input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可 <input checked="" type="checkbox"/> 一部不可	傍聴者数	—
公開不可・一部不可の場合は、その理由		議事(4)については、個人情報に関わる内容であるため。		
会議次第		1 開 会 2 出席者紹介 3 正副会長選出 4 議 事 (1) 管理不全空家等及び特定空家等の認定基準について (2) 管理不全空家等及び特定空家等の認定の仕方について (3) 管理不全空家等の認定スケジュールについて (4) 特定空家等の措置内容等について 5 閉 会		

議 事 の 要 旨

主な内容は次のとおり。

3 正副会長選出

委員の互選により、会長に岩崎委員、副会長に中川委員が選出された。

4 議 事

(1) 管理不全空家等及び特定空家等の認定基準について

(横山委員) 管理不全空家等の件数はどれくらいを想定しているか。

(事務局) 現在、区役所が対応している空家等が180件あるが、そのうち50件くらいを想定している。

(岩崎会長) 相模原市の独自の基準は、放置した場合の悪影響として「落雪による通行障害等の発生」の部分に記載されている内容とのことであるが、その他に何かあるのか。

(事務局) 認定の仕方は、多少の独自性は出そうと検討しているが、基準は国と同様にする予定である。

(岩崎会長) 国の基準に基づくことは重要である。実際に運用する段階で、市内の各区で統一的な対応をとる必要がある。

認定基準の内容について、事務局案は妥当であるとの意見を受けた。

(2) 管理不全空家等及び特定空家等の認定の仕方について

(岩崎会長) これまで特定空家等の勧告をする場合は、空家等対策協議会から意見聴取していたが、管理不全空家等と特定空家等の勧告は、固定資産税等の住宅用地特例が解除されるという意味では同一の内容であり、行政指導であることから、今後は市の判断で行って良いと思う。しかし、特定空家等の認定に際しては、その後に命令や代執行などの財産権の制約を伴う行為が想定されることから、認定時に空家等対策協議会から意見聴取をした方が良いのではないか。

(横山委員) 高齢者が入院や施設に入所する前に住んでいた家の劣化が進んでいることも多く、空家等になる前でも課題があると思う。

(岩崎会長) 空家等の定義とし、居住等がされていない期間が1年程度とされているが、実際にはケースバイケースであり、今後、このような住宅も問題になりそうである。

(田中委員) 特定空家等になる前の段階として、管理不全空家等を認定する制度が創設されたが、どのような点で、市として指導がしやすくなるのか。

(事務局) これまでは、情報提供を行うなど、お願いベースだったが、内容的に厳し

く指導できることになり、所有者等の意識が変わっている。

(田中委員) そうであるならば、原則基準に1つ以上当てはまる場合に認定するといった、なるべく多くの空家等を対象にした方がよい。また、迅速に対応するためにも、管理不全空家等の認定に際しては、空家等対策協議会の意見聴取は経なくて良いのではないかと。

認定の仕方について、事務局案は妥当であるとの意見を受けた。

(3) 管理不全空家等の認定スケジュールについて

(岩崎会長) 管理不全空家等の勧告により、固定資産税等の住宅用地特例が解除されるが、1月1日が基準日となる。

(田中委員) 件数がかなりあるが、改善しないと必ず勧告するということになるのか。

(事務局) 10月以降に勧告予定としているが、全ての空家等を勧告するわけではない。10月は最短のスケジュール感を示したものである。

(岩崎会長) 50件の指導を予定しているようだが、当然この中にも状態に違いがある。劣化状態や周辺への悪影響等の緊急性を踏まえるなど、今後事務局が方向性を検討していくことになる。複数回指導するものも出てくると思う。

(中山委員) 管理不全空家等の管理については、認定・指導で促すことができるが、空家等の利活用については、市が提案したりしないのか。

(事務局) 活用策の1つとして賃貸もあると思う。今年度、空き家バンクに賃貸希望として登録した物件の契約が成立した事例もある。また、空家等が福祉等の公共的な目的で活用されることは行政としても好ましいと考えているため、今後、他市の事例を参考にし、活用促進策も検討していきたい。

(中川委員) 空家等にしておく理由として多いのが、「物置として必要」とあるが、残置物があることで活用が進まないのではないかと。相模原市はブックオフコーポレーション(株)と協定を締結しているが、どのような背景でスタートしたのか。

(事務局) ブックオフとは、包括連携協定という、より広い意味での協定を締結し、何ができるのかを検討した結果、ブックオフの強みを生かせると判断したことからの無料相談会をスタートさせた。

(岩崎会長) 残置物が整理されれば、流通する空家等がより増えると思う。

(吉田委員) 実際に関わっている事例として、建築後9年しか経っていなくても、雨漏りをしている住宅の劣化はかなり早く、震度5程度の地震があれば倒壊しそうなものがある。能登半島地震においても、倒壊した家屋が道路を塞いでいた。道路の接道状況等を踏まえ、状態の悪い空家等の所有者等に対して、速やかに除却の勧告をすることなどを基準に含めてみてはどうか。

(岩崎会長) ライフラインに影響を来さないよう、幹線道路沿いにある空家等の除却

を進める等の検討をしても良いのではないか。

(久野委員) 津久井地域の山奥だと、土地を売却しても解体費用にもならないことも多い。不動産業者も儲けにならないと調査にも動かないから、所有者等もあきらめてしまう。行政から何らかの補助金があると良い。また、不動産を放置して良いことは何もないことを市が周知するべきである。

(岩崎会長) 市が危険性や、ライフライン等を踏まえ、空家等の除却支援を検討しても良いかもしれない。何でもかんでもに支援することは難しいが、必要性を研究し、不動産業界の活性化のためにも、解体補助のあり方を検討することも必要である。

(丹波委員) 自治会によっては空家等を調査しているところもある。地域の防犯対策のためにも、草木を定期的に伐採している。見た目を良くしておくことが地域のためにも重要である。

(岩崎会長) 自治会に対して、除草剤費用の支援等も効果があるかもしれない。また、好事例の周知や、表彰等も効果がある。空家等が多くなると、犯罪の温床にもなる。地域全体の問題として取り組むべきである。

スケジュールについて、事務局案は妥当であるとの意見を受けた。

(4) 特定空家等の措置内容等について

非公開

相模原市空家等対策協議会委員出欠席名簿

(順不同・敬称略)

	氏名	所属等	備考	出欠席
1	丹波 晴道	相模原市自治会連合会		出席
2	田中 孝佳	神奈川県弁護士会		出席
3	中山 和代	神奈川県司法書士会		出席
4	横山 正直	神奈川県行政書士会		出席
5	岩崎 忠	白鷗大学法学部教授	会長	出席
6	久野 新一	相模不動産団体三支部連絡協議会		出席
7	中川 裕久	神奈川県土地家屋調査士会	副会長	出席
8	吉田 雅幸	一般社団法人神奈川県建築士事務所協会		出席
9	本村 賢太郎	相模原市長		欠席