

会 議 録

会議名 (審議会等名)		令和6年度 第2回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10月8日(火) 10時30分～11時45分		
開催場所		相模原市役所 第2別館3階 第3委員会室		
出席者	委員	7人(別紙のとおり)		
	その他	0人		
	事務局	5人(まちづくり推進部長、同調整官、住宅課長、同総括副主幹、同主査)		
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(2)については、相模原市情報公開条例第7条第1号の規定により非公開とする。		
会議次第		1 開 会 2 出席者紹介 3 議 事 (1) 第2次相模原市空家等対策計画の改訂(案)について (2) 管理不全空家等及び特定空家等の対応状況について(報告) 4 閉 会		

議 事 の 要 旨

主な内容は次のとおり。

3 議 事

(1) 第2次相模原市空家等対策計画の改訂（案）について

事務局より資料1～3「第2次相模原市空家等対策計画の改訂（案）」の説明を行った。

(岩崎会長) 今回の改訂案では、新たな指標として、解決が難しい管理不全空家等について、令和9年度までの今後3か年で、解決率48.6%を目指すという高い目標値を掲げている。この目標値に関して、強い意気込みで管理不全空家等の解決に向けて取り組んでいくということなのか、又は、48.6%程度は解決できる見込みがある上での設定なのか。

(事務局) 市内で50件程度見込まれる管理不全空家等のうち、例えば中央区は約20件である。これらの48.6%を解決するとなると、約10件を解決することになり、大変ハードルの高い目標値であると考えている。これまでの空き家への対応は、空家法第12条に基づく所有者に対する空き家の管理状況に関する情報提供に限られており、特に遠方に住んでいる方への対応などは難しい面があった。今回の空家法の改正により、管理不全空家等に指導や勧告ができることとなり、勧告を受けた場合は、土地に係る固定資産税の住宅用地特例が解除されることから、これまでとは異なるアプローチが所有者に対して可能になった。今回の新たな目標値については、庁内でも議論し、高い目標値を掲げて現計画期間の残り3か年で集中的に取り組んでいくこととした。

(岩崎会長) 新たな目標値は単に理想的なものではなく、これまで現場で空き家対策を担当していた区役所の課長がこの度住宅課長に着任したこともあり、様々な苦労も経験した上での目標値だと理解したので、ぜひ頑張っ解決に向けて取り組んでいただきたい。また、この場におられる各専門家団体の皆様にもご協力をお願いしたい。

(中山委員) 本年4月からの相続登記の義務化に伴い、空き家に対する認識が高まりつつあり、空き家問題の解決が今後進んでいくかもしれないと感じている。地方にある土地や建物を相続登記しなければならず、これらがどうなっているのか考える機会が増えているので、より解決が進みやすいのではないかと。

(岩崎会長) 法改正により相続登記が義務化されたことは、行政の後押しになるので、空き家の解決に向けて取り組みを進めていただきたい。

(事務局) 相続登記の義務化のほか、戸籍のオンライン化による広域交付が可能となるなど、相続に関係する制度が変わりつつあるので、申請手続きがわからない相続人などに対して、これらの制度の周知を図っていきたい。

(岩崎委員) 空き家問題は、行政にとって所有者の特定が苦労する点だと思うが、相

続登記の義務化はこれらの解決の後押しになる。また、相続に必要な戸籍のオンライン化により、遠隔地においても戸籍を取得することができるようになったので、こうした制度改正も踏まえ、新たな目標値である48.6%の空き家を解決できるよう取り組んでいただきたい。

(中川委員) 空家法に新たに国の責務が追加され、国は地方公共団体の空家等に関する取組に協力するよう努めることとされているが、市から国に対してこうしてほしいという要望などはあるのか。

(事務局) 空き家問題は全国的な問題であり、各自治体は管理不全空家等に対する取組みに着手しているところだが、現場では新たな課題が出てくることも想定される。今後、相模原市を含めた9都県市や指定都市が連携した会議などを通じて課題を共有し、本協議会の皆様のご意見もいただきながら、機会を捉えて必要な制度改正などを国に対して要望していきたい。

(岩崎委員) 空家法において、空き家対策は自治体を中心になって行うこととされているが、国が中心となった取組も必要である。例えば、空き家の利活用に関して、空き家の情報を国が市町村から集約し、民間企業がセールスする新築物件とあわせて積極的に情報提供することで、市民が空き家を選択して、地方に移住してくるケースもある。相模原市内や県内の不動産市場にとどまらず、広く日本全体で不動産に関する情報を提供したほうが空き家の利活用が進み、地方への移住ともリンクしていくので、空き家の情報提供の在り方の検討など、民間事業者と連携しながら全国規模で進めていく必要がある取組については、国の役割が重要になる。

(横山委員) 第4章空家等対策の体制の(4)相談体制について、空き家所有者の中には、生活の不安などから処分等に二の足を踏む方もいるので、空き家を処分した後の所有者の生活をサポートする部署を加えることで、空き家のスムーズな解決につながるのではないかと。また、行政書士による「コスモス成年後見サポートセンター」では、県内で行政書士が成年後見の対応を行っており、市内では他の団体と同等の受任件数があるので、市と連携してサポートすることもできる。

(岩崎会長) これらを今回の計画の改訂に盛り込むかどうかは別として、空き家に福祉的な視点は大切である。例えば、空き家となっているごみ屋敷に対しては空家法が適用されるが、人が居住している場合は福祉部門との連携が考えられる。また、終活とリンクさせた空き家対策に取り組んでいる自治体もあるので、福祉的な視点と終活の関連についても、今後検討していただきたい。

(事務局) 本市では、地域包括ケア推進部を中心に、支援が必要な方に対して庁内横断的に福祉や介護のサポートを行っている。また、生活に不安がある空き家の所有者に対しては、市の相談窓口をご案内するなど、寄り添った対応をしている。

今回の計画の改訂は、改正空家法が施行されたことと、市の認定基準を策定したことを踏まえた新たな規定等への対応としているため、今後、様々なご意見を伺い

ながら、その他の見直しについては次期計画に盛り込んでいきたいと考えている。

(岩崎会長) すぐに対応すべきことは今回の改訂に盛り込みつつ、長期的な視点で対応していくことについては次期計画に向けた課題とし、市が空き家問題に対して福祉的な視点も含んでいる姿勢を示す意味でも、次期計画にはこれらの視点も盛り込むことが必要と考える。

(岩崎委員) 今回の改訂案では、空家等活用促進区域の指定の検討が追加されているが、建築基準法の接道規制の合理化については、消防行政との関係などもあり早期の指定は難しい面がある。他の自治体が指定したからといって、直ちに横並びで行うことはどうかと思う。すでに促進区域の指定を行っている自治体はあるのか。

(事務局) 本年8月時点で、千葉県内の1市が指定を行っている。

(岩崎委員) 自治体は横並び志向の面があるが、必ずしも横並びで対応する必要はなく、慎重に対応すべきこともある。今回、計画に盛り込んだからといって、必ず実施しなければならないわけではなく、慎重に検討していただきたい。

(岩崎委員) 空家等管理活用支援法人の指定は、NPO法人等が空家等の活用に関わる制度で、非常に良い制度であると捉えている。今回の改訂案では指定の検討について追加されているが、現時点で、本市や他の自治体の状況はどのようになっているのか。

(事務局) 本年8月時点で、全国で29市が指定を行っている状況である。現在、本市が支援法人に求める役割や業務を明確にするため、他自治体の取組の情報収集や不動産団体等へのヒアリングを行うなど、検討を進めているところである。

(岩崎委員) 指定については、市内の法人に限らず市外の法人でも指定が可能であると承知しているが、市内の空き家対策であることを踏まると、まずは市内の不動産関係団体が想定されるので、本日出席されている専門家団体の方々も、機会があれば市とのパイプ役になっていただき、市に必要な情報提供などを行っていただきたい。

相模原市では、空き家対策に関しては本庁と区役所の組織があるが、以前に弁護士の方と空き家に関する研修会を開催した際、区役所の職員から多くの質問を受け、現場の職員は頑張っているという印象を受けた。空き家以外の質問もあり、いろいろな面で苦勞していると感じた。これからは行政だけでなく、民間にも加わっていただき、空き家の利活用や適切な管理の促進に力を入れて取り組んでほしい。

(田中委員) 新たな財産管理制度については、前回の協議会で議論したが、裁判所との調整は行っているのか。

(事務局) 今のところ行っていない。

(田中委員) どこかの自治体が制度を活用した情報が本市に入り、本市でも活用してみて、その後どうなるのかまずは様子を見るということになるのか。行政と司法のパイプの有無についてはわからないが、その辺りの話が裁判所とできれば、もう少

し活用の可能性が見えてくるのではないか。

(事務局) 少しずつではあるが、他の自治体で活用が始まっており、管理人選任後の対応は、地域の事情や事案の内容によって様々なケースがあると聞いている。

(岩崎会長) 新たな財産管理制度では、裁判所による管理人の専任まではなされると思うが、その後、管理人となった弁護士がどのように進めていくのか、また、弁護士にも得意・不得意の分野があるので、どの程度行政と連携できるのかという点を考えると、制度の活用は意外に難しいのではないか。例えば、神戸市では制度の研究などが進んでいると聞いている。財産管理制度は、活用できれば良い制度であるので、神戸市など他の自治体では運用面でどのような工夫がされているのか、今後、調査・研究してほしい。

(吉田委員) 空き家を放置することに対して、もう少し厳しい罰則を設けるなどの対応を取るべきではないか。例えば能登地方では、放置空き家が二次・三次災害を引き起こしている。特に、本市の緑区は心配な面もある。

(岩崎会長) 災害の面からの空き家の課題について、貴重なご意見をいただいた。平常時だけではなく、災害時には空き家が復旧の足かせになることもあるので、危険な空き家は、厳格に早期に措置できるよう取り組んでいただきたい。

(岩崎委員) 計画の改訂案については特に問題ないと思う。今後これらを進めていくに当たっては、苦勞する面もあると思うが、ぜひ推進していただきたい。

計画の改訂(案)については、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対応状況について(報告)

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		欠席
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