

令和5年度第2回厚木市空家等対策協議会 議事録

- 1 開催日時 令和6年3月19日（火）
午後1時30分から午後2時30分まで
- 2 開催場所 本庁舎3階特別会議室
- 3 出席者 厚木市空家等対策協議会会長及び委員11人
まちづくり計画部長、住宅政策係長、係員1人
- 4 傍聴者 なし

5 案件

- (1) 空家等対策計画の進行管理について
- (2) その他

6 配布資料

- (1) 空家等対策計画進行管理……………資料1
- (2) 空き家の利活用等に関する個別相談会開催内容……………別紙

7 会議概要

(1) 開会

(2) 委嘱式

厚木市空家等対策協議会条例第4条の規定により新委員に委嘱状を交付。

(3) あいさつ

【市長】

本日は、令和5年度第2回厚木市空家等対策協議会に御出席いただきありがとうございます。

日頃より空き家対策に御協力いただき心より感謝申し上げます。

近年、全国の空き家の数は増加を続けており、国の調査によると1998年から2018年の20年間で約1.9倍に増加しており、2030年には470万戸になる見込みです。

厚木市においてはここ数年の調査で約100戸減少ではありますが、しっかりと対策に努めてまいります。

空き家対策においては、予防・解消・活用のこの三つがやはり重要であり、皆

様のお力をいただきながら、より一層空き家対策をしっかりと検証し、進めていきたいと思っております。

空家等対策計画に基づいて、今年度を実施した対策の進行管理については、後ほど、事務局からご説明させていただきます。

委員の皆様には忌憚のない御意見、皆様方の優れた知見、知識を頂戴しながら議事進行させていただきたいと思っております。

皆様の御協力をよろしくお願いいたします。

【事務局】

会議録の作成について、発言者氏名は記載せず、内容についても要約したものを公開することを確認

配付資料の確認

【会長】

傍聴者の報告

【事務局】

傍聴者なし

(4) 案件

ア 空家等対策計画の進行管理について

【事務局】

資料に基づき説明

【委員】

空き家の流通について、中古と新築の割合は。横浜は中古マンションが多く、小田原は新築の一戸建が多い。

【事務局】

若年世帯住宅取得支援事業補助金、親元近居・同居住宅等支援の申請では、9割が新築。中古の一戸建は少ない。

【委員】

若年の補助金ではそうかもしれないが、全国調査では、中古は3割くらい。流通の内訳が調査で公表されているので確認しておくが良い。

【委員】

介護保険証送付時、固定資産税納付書の発送時の啓発の反応は。

【事務局】

介護保険証送付時は、家の引き継ぎ、家財の処分や登記関係を整理という予防啓発の案内のため、問い合わせはない。固定資産税納付書の封筒で案内している空き家の相談については、空き家管理や老朽空き家解体補助金などの問い合わせはある。

【委員】

高齢者のひとり暮らしが多くなっており、急増している。そういう人達に民生委員、自治会を利用して何か工夫して取り組めば、空き家化の予防に繋がっていくのではないか。

【事務局】

ひとり暮らし高齢者に対しての空き家予防の取組については、福祉部などの関係機関と連携し、対策の中に取り入れるように進めていきたい。

【委員】

例えば、担当している民生委員の方に緊急連絡先を聞いてもらう、郵便ポストに変化がないとか、電気がついたままとかの確認はできる。身近で一カ月ほど気付かれないで亡くなっていた方がいた。電話連絡をしている民生委員が入り込むことで、プライバシーのこととか問題があると思うが、こういう予備群が防げるのでは。

【委員】

こういった高齢者の対象世帯は3割程度ある。空き家だけのアプローチではなくて孤立死、総合的な対策が必要。市全体で、どこのセクションがやっているか、そういう仕組みを作らないと、民生委員だけでなく、庁内の関係部署に話をもって行って連携することが必要。

【委員】

民生委員は、ひとり暮らし制度の活用は登録を希望されない方に対し、何もできないことになっている。また、厚木市は民生委員の数が少なく一人で700世帯を受けもっている人もいる。こういう状況でひとり暮らし登録をしている方の対応もしている。

【委員】

空き家の中にはマンション、集合住宅は入っているか、かなり老朽化した共同住宅、空き部屋ばかりのものもある。こういったところも含めての数字なのか。

【事務局】

マンションの空き室は資料の空き家には含まれていない。全て一戸建ての空き家数である。マンション、アパートなどの共同住宅に関しては、空き家法では全ての部屋が空き室の場合が空き家と定義される。共同住宅で、誰も住んでいない建物も確認しているので、数字には入っていないが定期調査等を行っている。

【事務局】

民生委員との連携についてですが、A B C Dのランク付けの空き家は全て人が住んでいない状態のものである。当然、空き家予備群の空き家化予防の取組も大変重要であり、自治会や民生委員の方から、ひとり住まいの方がいるとい

った情報を得ることもできる。

また、市民課窓口では死亡届を出された方にワンストップで手続きが済むよう色々な情報を載せた冊子を渡している。例えば、相続できない家屋があるとわかっているならば、この時点で対応が取れることもあるので、庁内で横断的に空き家の予防について、今後対策できると思いますので検討していきたい。

【委員】

民生委員のことで、ひとり暮らしの届け出がないと動けないとあるが、届け出をしない人は別として、届け出を拒否する人はひとり暮らしの調査対象とする。発想を転換してみるのはいかがでしょうか。

【委員】

厚木市の民生委員は申し出のない方の個人情報は収集できないことになっている。勝手に訪問するのは難しい。

【事務局】

空き家の問題は個人情報が絡み、例えば、完全に人が住んでいなくても、所有者を調べ連絡すると、住んでいないが、家財はそのまま、定期的に行っているなど空き家ではないとお叱りを受けることもある。

個人情報という部分を守りながら、対応する。市が把握していることについて、他に口外しないならばできることはあるので、できる部分はしっかりと対処していきたい。

【委員】

明らかに貸家とか、固定資産税の軽減のために残している空き家が何軒かある。A B C Dの空き家のランクの中で、税金、固定資産税対策で空き家になっているものを把握しているか。

【事務局】

貸家で使用していたと思われる平屋の空き家は把握している。その空き家が固定資産税を軽減するために残している、更地にしてしまうと税金が高くなるからなどの理由は把握していない。適正管理されていなければ、市から適正管理の助言、指導や老朽空き家解体補助金の制度を案内している。

【委員】

10年以上空き家にしているかは見たらわかる。そういう空き家は色々な地区で残っていると思う。そういう空き家に税金を使ってもったいないので、有る程度区別したほうが良い。

【委員】

周りに迷惑をかけていなければ空き家としては問題がない。空き家を残していた理由ではなく、補助制度に該当するかで判断する仕組みである。

【委員】

空き家数による目標値について、令和3年度から対策して令和5年度の特に

B区分の戸数が17件減少しているのは、対策をして進めた結果と思う。厚木市は他の市と比べて空き家の状況が多いのか少ないのか。

【事務局】

B区分、29戸（17戸減）について、B区分の多くは立木、雑草の繁茂がある空き家で、生活環境課など関係各課から指導、助言をしており、冬になると防火防止策の観点から消防からも指導を行っている。このような取組で減少していると考えている。他市では、空き家の件数を明確に出しているところは少ない。

【委員】

空き家の評価基準は、共通か。

【事務局】

空き家の評価基準は、空家等対策計画の策定時に市の基準で定めた。

【委員】

神奈川県基準はないのか

【事務局】

神奈川県基準はない。

【委員】

空き家の問題は県全体にあるので、厚木市は対策して令和3年度から2年間でこれだけ減ったことをアピールしたほうが良い。

空き家相談会で相談員として参加した。マッチング6件とあるが、大体解決できる。B区分の空き家を相談会に出すことができれば、ほとんど解決できる。どうやって出てきてもらうかが一番の課題であり、もう一段進めないとここから頭打ちになる。

【委員】

宅建協会で、昨年の3月に相談会を行った。来られる方は意識を持って来られる。自分が何をしたいかわからない人も含めて、これからどうしようかと前向きな発想になる。住宅課はここまで漕ぎつけるのにかなり苦労している。すごく言いにくいですが、もう少し苦労してこの人数を増やす、相談会の数を増やすなど、来ていただく方を増やす努力をしないと、やはり絶対的には減らない。

厚木市は独自の基準があるから、極端な話、D区分の問題ない空き家は、それで良しとしている。D区分は減らさないでも問題なければ空き家でいいと解釈できる。個人のものに対して空き家だから駄目とは言えない。

【委員】

空き家の数が少なくなってきたのはすごく喜ばしく、将来に向けて増えないようにしていくのが一番望ましい。

最近業務において、高齢者の引っ越し希望がすごく増えていると感じる。高齢のひとり暮らしの方が、元気なうちに自身の家を流通させるのが、一番良い。

ただ、高齢の方々の賃貸への入居は、まだまだハードルが高く、年齢で引っ掛かりますと言われる。紹介ができる物件も少なく、また、最近では保証会社を使わないと連帯保証人では難しく、審査も通りづらい。家を処分するために動きたいにも関わらず、自分の身の行き先がないというのをすごく感じる。他の委員から何かお話を聞ければ。

【委員】

居住支援協議会を厚木市が立ち上げ、高齢者など、住宅要配慮者にどうやって家を探していくのかを行っている。研修会や相談会など様々な事を住宅課が事務局として行っているところで、市の福祉関係課、不動産会社などが集まって、定期的に行っている。高齢者は緊急連絡先が見つからない、障がい者は中々審査に通らないなど、審査が通らないと契約もできないので、難しい問題である。

【委員】

今の話に関連して、こういった事は高齢者の方、意識・認識はしていると思う。ただ、急に一人になった場合、どこに相談していいかわからないことが多いのでは。相談する場所はあるのか。

【事務局】

昨年の3月に住宅課が事務局として居住支援協議会を設立した。福祉関係団体や福祉関係部局等と一緒に、高齢者や障がい者など、民間賃貸住宅の入居にお困りの方について、円滑な入居の支援をするものである。具体的には、住まい探し相談会や協力不動産店の情報提供など行っている。

また、住宅課では、あんしん住まい見守りサービスの補助制度を行っており、ひとり暮らしの高齢者の方が円滑に入居できるよう支援している。

【委員】

そのようなことを行っているのであれば、情報を介護保険証の空き家予防啓発の発送時などに、色々な相談に応じられるのは住宅課であるなど、もう少し身近に感じられるような内容にしてみれば。そういった工夫をされることによってもっと良くなると思う。

【事務局】

空き家予防の啓発や相続という内容で行っており、今後そのような部分にも広げ、住宅ガイドなどもあるので、案内をして行きたい。

(5) その他

特になし

(6) 閉会