

令和３年度第１回厚木市空家等対策協議会 議事録

- 1 開催日時 令和３年10月14日（木）
午後３時から４時40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10人、
まちづくり計画部長、住宅課長、都市計画課長、
住宅政策係長、係員１人
株式会社こうそく社員３人
- 4 傍聴者 なし

5 案件

- (1) 厚木市空家等対策計画の改定スケジュールについて
- (2) 厚木市空家等対策計画の改定方針について
- (3) 厚木市空家等対策計画の改定骨子（案）について

6 配布資料

- (1) 厚木市空家等対策計画の改定スケジュールについて……資料 1
- (2) 厚木市空家等対策計画の改定方針について ……資料 2
- (3) 厚木市空家等対策計画の改定骨子（案）について ……資料 3

7 会議概要

(1) 開会

(2) あいさつ

【市長】

平成28年度に空家等対策計画を策定し、空き家対策を進めてきた。現行の計画が令和３年度で終了することから、計画を改定する時期になり、次の令和４年度から５年間の計画を策定することが今年度の協議会で協議する内容である。

空き家対策の基本的な姿勢は変わってはいけませんが、状況に応じて臨機応変に対応を考えていく必要がある。基本となる考え方は当初の計画にあり、これからの５年間を考えた場合、課題等も含めて協議していただきたい。

平成28年度の空き家数755戸から、今年度の調査の結果、空き家数は増加している状況である。ただし、空き家の総数は増えているが、空き家対策の成果として、管理不全の空き家数は減ってきている。

令和4年4月に新たな計画をスタートさせていただくため、ご協力いただきたい。

【委員】

委員自己紹介

【事務局】

事務局職員の紹介

配付資料の説明

【議長】

職務代理として、松下委員を指名

傍聴者の報告

(3) 案件

ア 厚木市空家等対策計画の改定スケジュールについて

【事務局】

資料1に基づき説明

【委員】

実態調査の結果がまだ明らかになっていない中で、空家等対策計画及びスケジュールについて審議して良いのか。

【事務局】

現地調査及びアンケート調査を行い、現時点までの結果に関しては、資料に反映し、課題と考えられることを骨子に記載している。現時点までの調査結果を踏まえ骨子を作成しているので、この内容でご審議いただきたい。

イ 厚木市空家等対策計画の改定方針及び厚木市空家等対策計画の改定骨子（案）について

【事務局】

資料2、3に基づき説明

【委員】

B区分（管理不全であるため、助言等が必要な空家）の減少は「予防」「解消」「活用」のどの効果によるものか。

【事務局】

B区分解消に効果的であったのは、解体補助制度の活用や居住開始による管理不全の解消であり、解消された空き家を所有者が適正に管理することが管理不全の空き家予防となる。

「予防」「解消」「活用」のサイクルが好循環に回っていけば管理不全の空き家は減り、どれか一つではなく3つの相乗効果による空き家対策が、市の考えである。

【委員】

前回の空き家実態調査及び対策計画を実施した際には、不動産業界に賃貸や売却などの様々な相談があり、その結果のフィードバックや効果の検証を依頼したい。

市街化調整区域内の空き家に関しては、非常に時間と手間がかかることを承知しているので、その対策に関しても今後検討してはどうか。

【事務局】

平成29年度に実施した空き家の意向調査をもとに、売却希望の所有者には空き家の紹介を行った実績があり、結果については、次回の協議会で説明する。

市街化調整区域内の空き家に関しては、再建築可能な建物や農家の分家住宅の属人性問題があり、空き家や管理不全空家の発生の要因となっている。国の方針も踏まえつつ、空き家に対する方針を検討できればと考えている。

【委員】

市街化調整区域内の空き家の難しさは、不動産業界でも理解しており、市も支援を検討をしていただきたい。

【事務局】

支援等に関しては、協議会で検討を重ね、反映させたい。

【委員】

荻野地区では、包括支援センターと相談し、空き家を利用した「居場所づくり」を何件か利用した。空き家を利用した対応を増やす方向も良い。壊すだけでなく、利用する方法も検討してはどうか。

【事務局】

現在、アンケート調査を実施し、「市が行う事業に協力しても良い」と回答を頂いた方に対して、空き家を確認しながら、包括支援センターだけでなく、利活用の面でも検討をしたい。所有者の意向や状況把握を行いながら活用を検討する。

【議長】

事務局の言う所有者ありきの内容ということも踏まえて、所有者の意向をマッチングできるような調整を市が実施できるよう努める。

【委員】

空き家に関する助成内容はどのようなものか。固定資産税の増加により、空き家を取壊せない方もいて、空き家の解消につながらないと思う。

【事務局】

空き家を更地にして固定資産税が上がることは、所有者が懸念することであるが、固定資産税に対する助成はない。現在は、解体に対する補助金を行っている。

【委員】

空き家は原則、個人の所有物で自分のものは自分で管理すべきで、固定資産税の増税に対する補助や助成は、まじめに管理している所有者が損をするような内容で、認められるべきではない。

【事務局】

固定資産税の増加により、空き家を取り壊せないのであれば、適正に管理してもらう。周辺環境への影響を及ぼすものでなければ、個人の所有物であるため、節税対策で住宅を残しておくという判断も所有者の自由である。市としてはB区分の発生を予防するために解体補助金の制度を設けている。

【委員】

解体補助金とは、どのくらいの金額を補助するものか。

【事務局】

解体補助金は、解体費用が100万円を超える場合は、50万円、100万円未満の場合は解体費用の半分の補助対象額となる。平成29年度から設けており、令和2年度までに68件約3,300万円を交付している。

【委員】

空き家区分のC・D区分（定期的な観察が必要な空き家・問題なしの空き家）に関しては、どのような対応を考えているか。

【事務局】

毎年職員で現地確認を実施し、その中での変化がある空き家に関しては所有者に報告をしている。

【委員】

C区分の経過観察が必要な空き家に関しては、減らすということを考えているか。

【事務局】

原則、C・D区分は定期的な観察が必要であるが、市が対策を行うべきなのはB区分の空き家の減少及び発生予防であり、C・D区分の増加よりもB区分の増加を防ぐことが優先順位では先だと考えている。

【委員】

空き家の総数を増やさないということではなく、管理不全な空き家を増やさないということが重要であることを理解した。

【委員】

略式代執行を実施した空き家の跡地に関して、現在売却中であるが、跡地をどのようにしていく事を考えているか。売れなかった場合はどのようにするのか。

【事務局】

跡地に関しては、市が債権者として解体費用を負担しているという状況がある。売却できなかった際には、相続財産管理人から国に返還することもあるが、今後も相続財産管理人と調整を行う。

【委員】

その場合、市で負担した債権（解体費用）はどうなるのか。

【事務局】

空き家を取り壊せたことで、周辺住民の安心につながったと考えている。

この空き家は略式代執行するまでに、立地条件などを検証し、売却できる土地であると判断し、代執行を実施した。今後も、相続財産管理人と調整を図りながら売却に努める。

【委員】

今後、有益な空き家に関しては、市で買い取ることがあるのか。

【事務局】

空き家対策ということではなく、市の事業計画でその土地が必要であれば、買収することもあるが、空き家という理由だけで、市で必要のないものを買収するという事はない。

【委員】

市の政策で進めているコンパクト・プラス・ネットワークという事業があるが、コンパクト・プラス・ネットワークで郊外が空洞化してしまうのではないのか。

【事務局】

コンパクト・プラス・ネットワークで郊外が空洞化するという事ではなく、徒歩圏内に生活利便施設がない場所には、商業施設を誘致することやバス路線沿線等への診療所の誘致を計画しており、そのような計画と併せて空き家対策

を検討していくことが必要だと考え、基本理念にあげている。

【委員】

郊外に住む高齢の所有者が駅前に転居するという状況が増えているという情報もあるが、空家等対策計画又はコンパクト・プラス・ネットワークでの対応をどのように考えているか。

【事務局】

郊外に住む高齢の所有者が駅前にという部分もあるが、若者が生活圏を郊外に移すという状況も増えている。駅前の空き家は高齢者に、郊外の空き家は若者など、今後多様化する生活様式に対応した対策が必要だと考え、基本理念であげている。

【議長】

現在、コンパクト・プラス・ネットワークの事業が進んでいる中で、場所がないという状況もあるので、空き家等の活用もその中に取り入れて検討していると考えている。

【委員】

略式代執行を行った際の費用を知りたい。

【事務局】

次回の協議会で説明する。

【委員】

今までの空き家対策で「良くできた事例」と「悪かった事例」を次回までに教えてほしい。その内容を空家等対策計画にフィードバックできればより良い空家等対策計画ができるのではと考えている。

【事務局】

次回の協議会で説明する。

【議長】

色々なご意見があるが、次回の協議会につなげていきたい。

(4) その他

【事務局】

第2回空家等対策協議会は11月15日、第3回空家等対策協議会は12月17日を予定。

(5) 閉会