

令和 8 年度第 1 回厚木市空家等対策協議会会議録

1 日 時

令和 8 年 8 月 20 日（木）午後 2 時から 3 時 20 分まで

2 場 所

厚木市役所 本庁舎 3 階特別会議室

3 出席者

委 員：12 名（2 名欠席）

事務局：建築・許認可担当部長、住宅課長、住宅政策係長、係員

その他：計画改定委託事業者 2 名

4 傍聴者

なし

5 資 料

- ・次第
- ・厚木市空家等対策協議会委員名簿
- ・厚木市空家等対策協議会条例
- ・資料 1：厚木市空家等対策の現状について
- ・別紙：協定締結先一覧（9 団体）
- ・資料 2：厚木市空家等対策計画改定方針について
- ・参考：今後の会議予定等

6 議事要旨

(1) 開会・会長挨拶・自己紹介

事務局から委員 14 名中 12 名が出席し、過半数（条例第 6 条第 2 項）を満たして会議が成立している旨を報告し、開会を宣言した。

会長から新委員への委嘱に対する謝意と、空き家対策が本市の重大な行政課題であること、昨今の自然災害の頻発を踏まえた防災・防犯観点での対策の重要性、さらに中学生会議で空き家に関する多様な質問があったエピソード等を交え、官民およ

び地域が一体となって予防と適正管理・利活用に取り組んでいきたい旨の挨拶がなされた。

全委員および事務局職員、計画改定委託事業者による自己紹介が行われた。

(2) 配布資料の確認及び会議録作成方法の確認

事務局より配布資料の確認が行われ、資料の不足がないことが確認された。

会議録の作成について、「発言者の氏名は記載せず、発言内容は要約して記載する（発言者属性表記）」こと、およびホームページ等で公開することについて、委員全員の賛同（異議なし）を得た。

(3) 議長への移行・職務代理の指定・傍聴人の確認

条例第3条第2項及び第5条の規定に基づき、会長である山口市長が議長に就任した。

議長より、条例第5条第2項に基づき、学識経験者である松下啓一委員を職務代理に指名し、松下委員がこれを了承した。

本日の会議傍聴の申し出は「なし」であることを確認した。

7 案件の審議

(1) 厚木市空家等対策の現状について（資料1、別紙参照）

資料に基づき事務局が説明。

【質疑応答・意見交換要旨】

委 員：実態調査で確認された865戸の空き家は、すべて登記上の手続きが適正に行われているものか。それとも相続登記がなされず、未登記のまま放置されている「身元不明」のような物件が含まれているのか。

事務局：865戸の中には、適正に相続登記がなされて所有者が判明している物件もあるが、相続が発生したにもかかわらず登記が変更されないまま、二次相続・三次相続が発生して相続人が膨大になり、所有者の特定や連絡が困難になっている物件も含まれている。

委 員：相続登記の申請が義務化され、3年以内に登記を行わないと過料の対象となる制度が始まっている。この法改正に伴い、法務局等からの通知をきっかけに相続登記が進

むと思われるが、これらの登記情報や法改正の動きを本市の空き家対策（相続登記の促進）にどのように連動させ、活用していく予定か。

事務局：法改正の動きや法務局の動向を踏まえ、新計画のなかで登記促進へのアプローチや、法務局等の動きと連動した情報発信などを整理・盛り込んでいきたい。

委員：資料 1 における「空き家相談会におけるマッチング実績 30 組（令和 7 年度）」について、具体的にどのような形態（売買、賃貸、あるいはその他の活用方法など）で解決に至ったのか、具体的な事例を知りたい。

委員：相談会の実務を担当する立場から補足する。相談会は不動産関係 2 団体が連携して運営しており、所有者に送付される市の通知（相談会の案内）をきっかけに申し込みをいただく。所有者の売却や賃貸などの意向を丁寧にヒアリングした上で、意向に沿った会員業者リストを事務局（住宅課）を通じて所有者に提示する。所有者がその中から選んだ不動産業者と具体的な契約や媒介、交渉に入る流れである。実際の成約事例としては、売買や賃貸などの一般的な流通が主となっている。

委員：現場の実情を共有する。空き家の近隣住民や自治会には、建物の老朽化や「立木や雑草の繁茂」に対する苦情が非常に多く寄せられる。「なんとかしてほしい」と自治会に言われても、個人財産であるため自治会だけでは対応に限界があり、非常に苦慮している。特に不動産業者が一度仲介に入りながら、途中で「手を引いた」とされる物件があり、その場合、近隣住民はどこに苦情や相談を言えばいいのか迷う。個人情報の壁もあり、直接所有者の連絡先を教えてもらえないことも対応を難しくしている。行政側でこのような仲介離脱事例の対応や、相談体制の整備を考慮してほしい。

委員：隣家から枝が侵入しているなどのトラブルや老朽化は深刻な問題である。管理不全に陥った物件や、不動産業者が手を引いた物件については、最終的には住宅課に直接お繋ぎいただき、指導や勧告、あるいは所有者の調査・

探索を行ってもらえないのが実情である。現在、市内では空き家が 865 戸に増加しており、所有者と連絡が取れない事例（相続登記未了など）も増えている。この問題の解消には行政の介入が不可欠である。

委員：市と不動産関係団体や各種専門士業、地域（自治会）がもっと強く連携して対策を推進しなければ、空き家は増え続ける一方である。市にすべてを頼るのではなく、市ができることと、自治会や関係団体ができることを整理し、相互に協力して「早く手を打つ」仕組みが必要ではないか。

委員：「連絡先（所有者）がわからない空き家」について補足する。所有者の住所自体は、行政側（市）で戸籍や住民票、戸籍附票などを追跡すれば 9 割以上特定可能である。登記簿上の所有者が昭和 51 年に死亡し、相続人が約 30 名に膨れ上がっていた事例でも、戸籍の調査を進めて相続人の所在をすべて突き止めることができた。ただし、特定に膨大な時間と労力がかかること、さらに「電話番号」までは公的書類から判明しないため、最終的にアプローチするには手紙の送付や現地訪問など、地道なプロセスが必要となる。新計画では、こうした専門的な調査プロセスや、関係士業との連携をどうシステム化するかが重要になる。

委員：相続が発生しても親族間での話し合いが進まず、結局「誰が引き継ぐか決まらない」ために放置されるケース（数次相続）が非常に多い。一見すると「関係者がたくさんいて手がつけられない」ように見えるが、専門家が間に入り、丁寧に一人ずつ確認・手続きを進めることで、最終的に解決できるケースもある。ただ、それには「誰が主体となって費用を負担し、調査を行うか」という問題が残る。この部分をクリアできる仕組み（例えば市や専門士業、協定団体によるサポート）が必要となる。

委員：空き家それ自体が悪なのではなく、問題なのは「管理されずに放置されて周囲に迷惑をかけること」である。本人が好きで空き家をしている場合は適正に管理していれば

ば問題はないが、管理できずに放置され、草木が茂るなどして周辺環境を損ねるからこそ苦情となる。行政として「何が迷惑（管理不全）なのか」という基準をより明確にし、所有者に伝えるアピールを強化すべきではないか。

委員：所有者との連絡・意思疎通が不可能な「真の放置空き家」に対しては、所有者探索から解決まで非常に高度な専門手続きが必要になる。この点、士業の活用や、自己取得を希望する隣地所有者とのマッチングなど、実効的な手法を検討していくべきである。

委員：一般市民の視点から述べると、空き家バンクの存在などは知っているが、「どこにどんな空き家があるのか」「活用できる物件はどれか」という具体的な物件情報が、一般市民からは非常に見えづらい。例えば、空き家を活用してリノベーションし、起業や地域のイベントスペースとして使いたいと思っても、情報にたどり着くのが難しい。防犯・個人情報の観点はあるが、活用可能な物件の情報だけでも、より市民に周知される方法はないか。

事務局：空き家の情報は個人情報保護の観点から、「ここは空き家です」と市が一般向けに公表することはできない。ただし、所有者が「売りたい」「貸したい」という明確な意思表示（アクション）を示している物件については、空き家バンク等への登録や、不動産業者を通じた適切な流通ルートに乗せることで、広く周知し利活用へと繋げることが可能である。まずは所有者のアクションを引き出すためのアプローチを重視している。

(2) 厚木市空き家等対策計画改定方針について(資料 2、参考資料)
資料に基づき事務局が説明。

【質疑応答・意見交換要旨】

委員：資料 2 で示された空き家の課題の中に「連絡先がわからない（所有者不明等）」が増加している点、これが新計画の最大の課題になる。所有者への指導ができないまま放置される悪循環を断ち切るために、市はどのような具体策を持っているのか。

事務局：今回の法改正（改正空家法）に盛り込まれた制度として、適正な管理が行われておらず放置すれば特定空家になる恐れがある空き家に対し、市が「管理不全空家」として指定・勧告を行う。勧告を受けた場合、固定資産税の住宅用地特例（優遇措置）が解除され、税負担が最大4倍（特定空家は最大6倍）に増加することとなる。この税制上のデメリット（金銭的ペナルティ）を伴う強力な指導・勧告措置を適切に運用することで、所有者に対する自主的な改善や、適正管理・処分の早期決断を強力に促していく。新計画にこの運用の仕組みを明文化し、対策を強化する。

委員：税制ペナルティは確かに強力な引き金（インセンティブ）になる。適正に管理できないのであれば手放す、または解体・売却するという判断を所有者に促すために、この制度の存在を広く市民に周知すべきである。

委員：これまでの説明を聞いて、今後の計画方針（方向性）については理解した。次期計画では、単に「空き家＝ネガティブなもの」として取り締まるだけではなく、まちづくりや地域活性化の観点から「空き家をどう楽しく活用するか」というポジティブなアプローチをもっと積極的に打ち出すべきではないか。

委員：同感である。他都市での面白い取り組みとして、長崎県などで実施されている、所有者はそのまま、リノベーション費用をはじめに一部補助・融資する代わりに、10年間賃貸してその後所有者に返還する、あるいは譲渡するなどの新しいスキーム（増改築・改修を伴う活用事例）などが紹介されていた。本市でもただ「売りたい・貸したい」というマッチングだけでなく、若者や起業家、クリエイターが「使いたくなるような楽しい情報発信や仕掛け」を計画内に盛り込み、まちづくりの一部として位置づけてほしい。

委員：新計画の策定に向けて、本日各委員から出された「登記の促進」「管理不全空家に対する税制上の指導勧告の運用」「民間・専門士業・地域との多用な主体との連携ス

キーム」「楽しい利活用を促すまちづくり視点」などの意見を、次回（第2回）お示しいただく計画素案へ具体的にどう落とし込むか、事務局の整理を期待する。

議長：本日は、非常に活発で多角的な視点から有意義なご意見をいただいた。空き家バンクの活用推進や、管理不全空き家への厳しい対応の一方で、まちづくりと連動した利活用の促進など、いただいたアイデアを事務局で整理し、次回の改定素案の検討に活かしてほしい。

8 その他

次回以降の協議会予定については、開催日時・場所等の確定後、追って委員へ正式に通知する。

9 閉 会