

- 【会長】 「空き家等対策計画（改定案）について」事務局からの説明を求めます。
- 【事務局】 （資料1に基づき、事務局より説明）
- 【会長】 事務局からの説明が終わりました。これより質疑に入ります。
- 【〇〇委員】 空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」と記載します。）の第7条において、「空家等対策計画」や「特定空家等への措置」に関して審議する協議会を設置できる旨の規定があるかと思えます。海老名市においては、条例に基づく空き家等対策審議会があるかと思えますが、既存の審議会を踏まえた中で、今後どのようにお考えなのか確認させてください。
- 【事務局】 まず、既存の審議会について説明をさせていただきますと、海老名市空き家及び空き地の適正管理に関する条例の第11条にて規定されているものとなります。こちらの空き家等対策審議会は、「管理不全な状態となった空き家等に対する措置に関する事項及び空き家等の適正な管理に関する事項を調査審議すること」を目的に設置するものであり、地方自治法に基づく審議会となります。
- ご質問のあった空家法に基づく、協議会は「空家対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うこと」を目的に組織するものとなります。空き家の事業を実施にあたり、この協議会に諮りながら進めていくことができる旨が法律に規定されています。
- 今回審議いただいている計画の改定に伴い、特定空家等の認定基準なども作成していく予定ですので、ご質問の条例に基づく既存の審議会については、空家法に基づく協議会への衣替えなども踏まえて検討していきたいと考えています。
- 【〇〇委員】 以前の審議会でもお話ししましたが、空き家所有者への意識啓発・働きかけに関しては、より見える形にした方がよいと考えています。厚木市の住宅担当部署にいくと、窓口に空き家所有者向けのガイドラインや冊子が置かれているのを見たことがあります。非常にわかりやすい手引書のようになっていました。市外に居住している空き家所有者も多いとのことでしたので、計画の改定等を踏まえ、海老名市の事業などをまとめた海老名市版の冊子を作成し、窓口への配架や配布などの情報発信を行ってみてはどうでしょうか。現在行っている相談会に加え、今後はセミナーなども検討されると思いますが、その前段でそういった冊子があれば、空き家所有者の一助となると考えたところです。
- 続けて2点目、空き家を活用した地域コミュニティの実現についてです。集会所やグループホーム、地区社協の施設など様々な活用が考えられますが、実現するには何かしらの市のサポートが必要と考えています。具体的な例を挙げますと、近所に廃業した助産院がありまして、長いこと空き家になっていましたが、市の事業により「南部子育て支援センターはぐはぐ広場はらっぱ」に生まれ変わりました。こういった市が主導となって行う空き家活用もあると思いますが、今回の計画では住宅以外への用途転用についても記載がありますので、その点について具体的な案があれば教えてください。

【事務局】

空き家所有者に対するPRに関しては、お話しにあったとおり、市外の所有者も多い中で、どのような方法で行うのかというのが今後重要になってくると考えております。今回の計画の改定案の中でも施策などは記載しておりますが、住宅所有者にとって、より見やすくわかりやすいものを準備するという必要だと考えております。それが委員のご意見にあった海老名市版の冊子になるのか、ほかのPR方法になるのかは検討していきたいと思っております。

地域コミュニティ活動拠点ですが、委員よりお話しいただいた南部子育て支援センター等の「市が主導して空き家を活用する」という手法もありますが、市だけでは当然のことながら限界があります。ですので、民間の事業者・一般の方に活用を促していく施策として地域コミュニティ活動拠点としての空き家利用支援を検討していきたいと考えています。例えば、その支援と併せて空き家バンクも活用いただき、学童保育施設の整備に向けて、空き家所有者と調整していただくという施策同士の連携も検討していきたいと考えております。

【〇〇委員】

本計画が改定された際には、冊子として市民が見ることができる状態になるのでしょうか、それともHPでの公開を予定しているのでしょうか。その点教えてください。

【事務局】

事務局である住宅まちづく課にて印刷物も準備する予定ですし、市HPでの公開も行う予定です。

【〇〇委員】

一般の方にも公開するのであれば、リバースモーゲージといった横文字等の一般的ではない単語が出てくると、特に高齢者の方にとっては非常にわかりづらいかと思っておりますので、末尾に用語解説を入れるなどの対応をした方が良いかと思っております。

また、資料1の説明の中で「空き家にしない「わが家」の終活ノート」について神奈川県居住支援協議会が作成している旨の紹介がありましたが、計画本文中にそういった説明がないため、作成主体などの入手方法に繋がる情報を明示したほうが、市への問い合わせも減るのではないかと思います。HPに計画を掲載するという事ですので、関係先としてリンクを貼る等の対応も良いかと思っておりますので、意見とさせていただきます。

【事務局】

ご意見ありがとうございます。終活ノートについては、現在、市のHPに掲載をさせていただいておりますので、同じように市のHPへの掲載やご意見のリンクを貼るなどの対応をしていきたいと考えております。また、空き家に関連する施策をまとめたページを作るのも一つの方法だと思っておりますので、検討していきたいと思っております。

【〇〇委員】

なるべく用語の解説は該当するページに記載する等の見る人にとって、読みやすくわかりやすいようにしていただければと思います。例えば、先ほどの終活ノートに関しては、終活ノートの後に括弧で「神奈川県居住支援協議会が作成」等の説明をいただいていた方がお年寄りの方等はわかりやすくなると思います。

【〇〇委員】

計画の改定案の作成お疲れ様でした。今回、具体的な施策を掲載いただいています、31項目となっており、これだけの施策を進めていくだけでも大変かと思います。実際に計画を進めていくとなると、その更に1階層、2階層下に枝分かれしていくことになるかと考えており、最終的には500項目程度に分かれるのではないかと思います。計画に盛り込むかどうかは別として、これらがすべて中途半端になってしまうのが、一番良くないかと思っています。ですので、事務局などで「これだけは完遂する」といったプライオリティ、優先順位を整理していただき、計画の実行に反映していただければと思います。

また、指標の空き家バンクの登録件数についてですが、20件は少ないように感じてしまっていますが、そのあたりの算出根拠を教えてください。

【事務局】

施策の優先順位ですが、基本的には計画に記載するからにはすべてに取り組んでいくのが大前提だと考えています。ただ、委員ご指摘のとおり、すべてに取り組もうとしたがために、すべてが中途半端になってしまっただけでは意味がありませんので、計画自体に優先順位を記載するかどうかは別として、計画の遂行に向けて体制を整えていきたいと思っています。

空き家バンクの登録件数の成果指標についてです。現状値は残念ながら0戸となりまして、それに対して目標値を20戸としております。こちらの根拠については、令和3年度に実施した空き家の実態調査の中で、登録意向を確認しており、その際の結果を踏まえて20戸としました。

【事務局】

空き家バンクの補足になりますが、通常の物件であれば流通促進策が無くとも流通に乗って、解消されていきます。空き家バンクの対象としては、そういった通常の流通に乗るものは除外して、流通に「乗せられない、乗せにくい物件」を想定しているところですので、件数としては少ないものとなっています。

【〇〇委員】

近隣市の傾向はどういった状況でしょうか。調査されていれば教えてください。

また、前回の審議会で空き家バンク制度の認知度について説明があったと思いますが、その点はどのように盛り込まれるお考えでしょうか。

【事務局】

近隣市の傾向についてです。令和4年9月20日時点で県内の24の市町村が空家バンク制度を運用している状況です。登録件数や売買等の成約件数については、町村の件数が伸びている状況です。そういった状況の中で、市内でどこまで活用できるのかというところを踏まえ、設定しているものとなります。

認知度の関係ですが、前回もお話しさせていただきましたとおり、令和3年度の実態調査にて空き家との回答があった物件等の市が把握している空き家に対して周知を行うとともに、市のHPでも計画や施策については掲載し、情報発信をしていきたいと考えているところです。

【〇〇委員】

算出根拠を簡単に書いていただければ十分だと思いますので、改定案の後ろにでも記載をいただければと思います。数字に関しては良いかと思います。ふと、見たときに少ないと感じる方もいると思いますので、根拠・考え方を示していただければと思います。

【事務局】

少し根拠の部分で補足させていただきますと、「資料2の計画改定案」の27ページに令和3年度に実施した実態把握の結果が記載しています。空き家バンクの認知度については「知っている」が非常に少なく、これからいかに周知を図っていくかが課題となっています。周知に関しては、先ほど回答させていただいた方法等を実施していきたいと考えています。また、空き家バンクの登録意向に関しては、133件中「今後、登録したい」が16.5%となっており、こういった部分から指標の目標値を20戸と設定しています。

【〇〇委員】

調査結果の「今後、登録したい」を元に目標値を設定しているということであれば、例えば「登録予定なし」を回答した方の中でも、制度をよく知らないから予定がないと回答した方もいると思います。今すぐそこを分析して、整理してほしいということではなく、言いたいこととしては、ぱっと見たときに「空き家1,500件のうち、20件が登録の目標値なのか、少ないな」と感じる方もいると思うので、20件としている理由や考え方について改定案の後ろにでも記載していただければと思っています。

【事務局】

空き家バンクの実績について、先ほど話をさせていただきましたが、他自治体の登録件数については、インターネット上で確認することができます。実際に見てみると、登録件数は少なく、10件を超える自治体はない状況です。先進市の視察も行いながら検討を進めているところですが、先進市では登録を促すために補助金の交付を行うなど、様々な方法で登録件数を増やそうと取り組んでいます、伸び悩んでいると聞いています。

実態として、市場流通に乗る物件は民間の不動産会社により売買などが成立しますので、市が運用するような全国バンクには登録されないものとなります。そういった物件ではなく、「特定空家等」や「そのおそれがある空き家」といった流通に乗らない、もしくは民間事業者が取り扱わない物件の1つの受け皿として、空き家バンクを考えております。そういった前提や他自治体の登録状況からも目標値を設定しています。ですので、そういった周辺自治体の登録状況なども見える化した資料で説明をしたいと思っておりますので、次の審議会などで対応させていただければと思います。

【事務局】

委員のご意見等もいただきましたので、再考・再整理させていただきます。

【〇〇委員】

20件の根拠・考え方さえ示してもらえれば、問題ないと思います。先ほどのとおり、少なく感じる方がいると思いますので、全国の状況まで記載するかまではお任せしますが、そういった疑問を補えるようにしていただければと思います。もっと言うと、空き家数の4割削減の考え方なども記載してもらった方が、より親切なのではないかと思います。意見となります。よろしくお願いします。

【〇〇委員】

不動産は所有者が責任を持つものであり、空き家になっても管理をするものだという前提の中で、そうしてもらえないケースなども含めて検討いただいており、市民としてありがたいと感じています。ありがとうございます。

質問なのですが、資料1の6ページにて「⑥高齢者向け住宅の改修支援」との記載がありますが、介護保険制度を活用した改修支援がある中で、この施策は介護保険制度では対象にならない改修を支援していくということでしょうか。

【〇〇委員】

続けて2点目、資料2の43ページに「特定空家等の認定及び措置の流れ」が記載されています。以前の審議会で「現在、苦情等を受けている空き家の中で、所有者がわからない空き家は市内にない」との話があったので、現時点での心配はないと思いますが、所有者が分からないような物件については、どのような対応となるのか教えてください。また、43ページの図では、所有者が分からない場合は「略式代執行」となる旨の案内が記載されていますが、「行政代執行」との違いを教えてください。

【事務局】

施策の「⑥高齢者向け住宅の改修支援」については、この項目では先ほどの説明の中でも簡単に触れさせていただいたとおり、介護保険制度を活用したバリアフリー改修や同居・同居に向けた改修の支援を想定しています。ご質問の介護保険制度の対象外の工事については、「④既存住宅のリフォーム支援」が該当する可能性があるかと思います。現在、制度の見直しをしているところですので、明確な回答はできなくて申し訳ありませんが、介護保険制度との棲み分けも考えつつ、対象工事については、今後検討をしていきたいと考えています。

続けて、特定空家等の措置に関してですが、特定空家等の認定を行った後に、所有者が特定できた場合と特定できなかった場合に枝分かれしている部分のご質問かと思います。順番に説明させていただくと、所有者を特定できた場合は、所有者に対して「助言又は指導」「勧告」「命令」を順に行っていく、状態の改善や措置をするように所有者への対応を行います。命令まで行っても措置がなされない場合、行政代執行として、市が所有者に代わって解体などを執行することとなります。所有者が特定できない場合は、助言から命令までの働きかけを行う相手がいないため、それらを省略することになります。実際には、所有者の特定ができないということを証明するまでの調査などがありますが、そういった部分のプロセスが変わってきます。ただ、最終的な執行内容は変わらず、解体などの措置を市が変わって行うものとなっています。

【〇〇委員】

現在、空き家の無料相談会を海老名市宅建業者協会様、神奈川県行政書士会様、神奈川県司法書士会様と協定を締結して実施しているとのことですが、私たち建築士事務所協会としても空き家の相談を受ける窓口として協力できると考えています。現在は木造住宅の耐震相談会や建築相談などを市と協力して実施しているところで、空き家に関して協定は締結していませんが、空き家の活用などの観点からも協力できると考えています。そのところ、市としてはいかがでしょうか。

【事務局】

ご提案ありがとうございます。例年、建築士事務所協会様にご協力いただいて実施している「旧耐震の木造住宅の耐震相談会」、今年度より開始した「空き家の相談会」この2つを実施している中で、お話しをいただいたような「空き家の耐震化として解体や改修工事を実施したい」というご相談が実際に出てきています。そういった状況を踏まえ、どのような形が良いかという部分は検討させていただきたいと思いますが、建築士の方にもご協力をお願いすることがあると思いますので、その際はご相談させていただければと思います。

- 【〇〇委員】 今の耐震化の関係になるのですが、「旧耐震基準の住宅かどうかについては、築年数である程度判断できるのではないか」という話が現場から出ています。所有者の方もその辺が分かりづらいようで、自分が所有している住宅がどのような条件に当てはまり、どのような立ち位置にあるものなのかを、簡潔にまとめた上で相談に入っていただいた方がよいと考えています。また、旧耐震の住宅がどういうものなのかという基準などを最初に出していただいた方が分かりやすく良いのではないかと考えています。
- 【事務局】 ご意見に対して、質問をしてしまって申し訳ないのですが、今のご意見というのは、空き家の無料相談会に取り組んでいただいている会員の中から、そのような話が出てきたということでしょうか。
- 【〇〇委員】 無料相談会で対応した会員も含めて、宅建業者協会の会員全体からも意見が出たものです。
- 【事務局】 ありがとうございます。空き家の無料相談会にも協力いただいている宅建業者協会様からのご意見でしたので、少し今後の話をさせていただきますと、今回の計画の改定に併せて、本日説明した様々な施策を展開していくこととなりますが、その中で宅建業者協会様を含めた関連団体の皆様とは「現場のご意見」と「事務局の考え」とをすり合わせながら協議を進めていきたいと考えておりますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。ご意見ありがとうございます。
- 【〇〇委員】 今後、そのような相談・協議をさせていただきたいと思います。一般の市民の方にわかりやすいようにより詳細な具体的な事例を示していただきながら、取り組んでいただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。
- 【〇〇委員】 今のご意見についてですが、旧耐震という言葉が一般的な方には、わかりづらいということかと思っておりますので、例えば旧耐震という言葉の後ろに括弧書きで説明を追加するなどの対応をしていただければ良いのではないのでしょうか。意見となります。
- 【〇〇委員】 空き家の利活用について「⑩地域コミュニティ活動拠点としての空き家利用支援の検討」という施策が計画に記載されています。特に意見ではなく宣伝となりますが、地区社会福祉協議会の活動の中で空き店舗を事務所やコミュニティの場に活用している事例も多数ありますので、機会があれば地区の社会福祉協議会の方も活用いただければと思います。
- 【〇〇委員】 資料1の7ページに「土地の利活用に向けた支援」が記載されています。空き家と同様に空き地台帳や空き地リストのようなものを整備していると思っておりますが、市独自で定期的な空き地の実態調査は実施しているのでしょうか。
- 民間から市が買い上げた土地が近所の県道沿いにあり、200～300坪程度の広さで草が伸びきっているような空き地があります。市の看板があったので、市の所有だと分かったのですが、そのような市の空き地や民間の空き地は市内にどの程度あるのでしょうか。
- また、「⑪跡地を地域活性化に利用する空き家の取り壊し支援の検討」における地域活性化とはどのようなイメージでしょうか。具体的なものがあれば教えてください。

【事務局】

実態調査の関係ですが、市が把握できている空き地に関しては令和3年度に調査を実施しています。というのも、空き地は建物が取り壊されて、更地になることで生まれるため、市として入手できる情報が少なく、全体の把握まではできていないところです。令和3年度の空き家の実態調査に併せて自治会からいただいた情報や苦情・相談のあった空き地については市で把握できているところですので、それらを対象に調査を実施したところとなります。

市の所有地についてですが、市の事業用地という扱いになりますので、空き地という整理にはなっていないところです。草が伸びているという点ですが、事業を実施している課で定期的な管理を実施しているところだとは思いますが、事務局で状況等を見させていただき、所管課には情報提供や草刈りの実施について話をさせていただきたいと思います。ご意見ありがとうございました。

【事務局】

市と民間の空き地の件数については、ご説明させていただいたとおり、市全域としての件数把握はしていない状況です。

また、空き家の跡地を地域活性化に活用するイメージについてですが、現時点では地域の方のために解放するポケットパークや広場に活用していくものを考えています。

【〇〇委員】

いくつか気になったところについて、コメント的にはなってしまうのですが、お話しさせていただきます。総合計画、都市マスタープラン、住宅マスタープランの中で、空き家をどのようにしていくのか、どのように位置付けているのかをもう少し書いても良いのかと思います。「住まいが適切に住み継がれ、地域に活かされ、正しく管理される、安心・安全・快適な住みよいまちづくり」では抽象度が高すぎるのではないかと感じます。海老名市の場合は、戸建てに限定すると空き家率が4%程度と低い状態ですので、流通の観点から「この程度であれば問題ない」という考え方もあると思います。それを踏まえると、「特定空家等を生まない」という方向性なのか、「若い世代が住みたいのに、中古の物件がうまく出てこない。質の良い中古住宅を流通させたい」という話なのか、「全国的な人口減少を踏まえて、暮らす人口や密度は下がるものの、住み継がれる質の良いまちをつくりたい」のか、そういった都市像・地域像を考えて、空き家をどうコントロールしたいのかをどこかに書くと良いのではないかと思います。

その都市像・地域像を踏まえた空き家の方向性に関連して成果指標を定めるものであると考えています。今は戦術レベルで「空き家を減らしたい」というところかと思いますが、戦略レベル・大きい目標としてどうしたいのかが、今のままだとわかりにくいのかなと思います。例えば、これから10年間となると団塊の世代が83歳、84歳となるくらいですので、足腰に少し影響が出てきますが、ある程度は元気ですので、そこまで空き家数の変動は顕著にはならないと考えています。ですので、この10年ではそのような団塊の世代に対して、住宅の今後を考えてもらえるように自宅を訪問して、押しかけで空き家バンクの登録を働きかけるなどの取り組みを行い、その押しかけ訪問の件数を指標にすれば成果が分かりやすいのではないかと思います。現状、理想が明確ではないアウトカムになってしまっているので「そこじゃないのではないかと」と、みなさん感じているのではないのでしょうか。具体的にこの10年の世相を見て、団塊世代の中で住宅を所有している夫婦のみ世帯や単身世帯に対して、どうしたいのかという働きかけを目標値にするという作戦も大事なのではないかと思います。

【〇〇委員】

福祉の取り組みとして、65歳以上の方は25項目の基本チェックリストを実施して、年に1回の健康度を測ることになってきていますので、それに併せて、住宅について考えているかどうかを確認するなどの連携をしていく必要があると思います。保健福祉・地域包括ケアシステムとの連動が必要だと考えていて、地域包括ケアシステムという言葉が出てこないから、目標である「安心・安全・快適な住みよいまちづくり」の実現について具体性が出てこないのだと思います。ただ、これは空き家対策ではなく、10年間空き家を生まないようにするだけであって、いつかは空き家が生まれる時期はあるので、そこはしっかりと押さえつつ、他の部局がやっている取り組みなどがここでうまく連動してくると良いかと思います。重層的支援事業などにおいても空き家を活用する流れがあるので、そういうものを積極的に使ってはいかがでしょうか。

資料1の12ページで地域ごとの分析をしていただいています。地域の状況によっては「若い世代に住んでもらうために、空き家を流通させたい地域」、こんなことを言うと資産をその地域にお持ちの方から怒られますが、「空き家の母数に入れず、戦略的に縮小を目指す地域」とする等の方針もあってよいのではないかと感じます。住宅マスタープランの範疇かもしれませんが、地域ごとに住んでほしい世代などもあると思いますので、そういった整理を進めてもよいと思います。そういった地域の状況を踏まえ、目標値を定めないと、住んでいる人にとっては、お金を持っている人の話だと割り切られてしまいますので、福祉サイドとの連携も踏まえ、空き家をどうしたいのかを明確にしていくべきだと思います。

ちなみに、この10年はどのようなイメージで事務局はいるのでしょうか。特定空家等への対応がメインとなるのでしょうか。

【事務局】

国の統計調査では、平成25年と平成30年の数字を見比べると空き家数は減少しています。しかし、内訳をみていくと共同住宅の空き家数は増減を繰り返している中、戸建て住宅は増加の一方で増加率は高い結果となっています。このことから戸建て住宅への重点的な空き家対策が必要だと考えています。

現状の戸建ての空き家が多い場所を見ていくと、昭和40年代から整備された地域が目立ってきます。この地域は都市計画上、第1種低層住居専用地域であり、住宅街としては緑豊かな良好な環境となっています。それに加えて高齢化も進んでいる地域でもありますので、そういった地域に若者の転入を促進する事業などを進めているところです。

【〇〇委員】

そういった若者の転入を図りたいというのは、よくわかるのですが、緑豊かな良好な住宅地であっても、保育園・学童もなければ、買い物に車で行かなければならない地域では難しいと思います。車を持っていて、家を買って、子ども2人を育てるような若い世代は少なくなっている状況であるからこそ、実際のところ海老名市では駅前が充実しているのではないのでしょうか。戸建ての空き家対策を進めるには、地域包括ケアや子育ての拠点などのソフト面をどのように整備していくのがセットになっていないと根本的な解決はできないと思っていますし、その部分を計画に盛り込んでいただきたいと考えています。

- 【事務局】 ご意見をいただいた点を踏まえると、表現があいまいになりすぎている部分があったかと感じています。学童保育や地域包括ケアシステムなどとの連携については、関係部署と協議させていただいていますので、表現を工夫していくなどの「見える化」を図っていきたいと思います。
- 【〇〇委員】 あくまで空き家対策の計画ですので、メインが空き家なのはわかりますが、市民が暮らしの中でどうしていけばよいのか、総合計画や住宅マスタープランとの関係もあるのだと思いますが、そういった中でも目標値との関係が分かりやすくなっていけば良いのかなど考えたところです。この場所にこのように書いてほしいというものではなく、コメントとなりますので、よろしくお願いします。
- 【〇〇委員】 利活用のところで、「⑮地域コミュニティの活動拠点としての空き家利用支援の検討」が記載されていますが、新型コロナウイルス感染症の拡大によって地域コミュニティ活動をやろうとする方が非常に少なくなっていると感じています。計画があってもやる人がいないということがないように、市民活動をサポートする課とも連携していただき、市民活動が上向きようにしていただければと思います。
- 【理事兼
まちづくり部長】 全体を通して、いろいろなご意見をいただきましてありがとうございました。委員の皆様からのご意見を振り返りますと、お題が空き家対策というところで、空き家に目が行きがちになってしまっていたかと思います。重要なのは、今後の海老名市において、どのようにまちづくりをしていったらよいのか、どこに繋がたらよいのかという部分であり、表現が難しいところでもあります。ご意見にもあったとおり、空き家だけではなく、その周辺のサービスにも目を向ける必要があります。ソフト面・ハード面どちらにおいても、まだ取り組まなければならない項目はあると思います。関連計画への連携については、少しタンパクに書きすぎている部分もありますので、そういった点を補強しながら計画の改定案をブラッシュアップしていきますので、引き続きご意見・お力添えをいただければと思います。今後ともよろしくお願いいたします。
- 【会長】 他にないようでしたら、質疑・意見を終了させていただきます。
本日の議題は終了しました。進行を事務局へお返しいたします。