

- 【会長】 「空き家の現状と取り組みについて」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】 関連団体との協定が現在の空き家等対策計画の参考資料として添付されており、そちらを見させていただきました。見守り空き家事業においては、海老名市宅建業者協力会と協定を締結していますが、その協定には有効期間が明記されていないようでした。他の協定には有効期限が明記されており、解除の意向の申し出がない場合には、期間を延長するという規定になっていましたので、見守り空き家の協定に関しても有効期限の明文化をしておいたほうがよろしいかと思えます。
- また、見守り空き家については、令和4年度の上半期の報告が既に上がってきているのではないかと思います。問題のある物件は無かったでしょうか。というのも現計画の10ページにおいて、過去の空き家リストの一部が記載されており、その中で「倒壊のおそれがある」E評価の物件が数件掲載されています。こちらに関して特定空家等になる可能性があるかと危惧していますが、現在は問題ないのでしょうか。
- 【事務局】 協定の期間に関しては、ご指摘のとおりかと思えますので、協定の見直しをするタイミング等に合わせて、対応を検討させていただければと考えています。
- また、見守り空き家に関して、特定空家等になるような物件があるのかという点についてですが、現在のところ該当する住宅はありません。
- 【事務局】 E評価の空き家については、現在も存在しております。なお、年に2回の見守りを実施しているところで、上半期、下半期という分け方をしていることから、今年度の1回目の報告は9月以降の予定となります。
- 当時E評価だったものにつきましては、それから5年経過しているため、解体され更地になっている物件や解消されている物件が数多くなっています。そういったこともあり、見守り空き家全体として当時は120件を超えるところからスタートさせていただいたものが、60件ほど解消されまして、現在では60件程度となっています。
- 今回の計画の改定に併せて、こちらの見守り空き家についても宅建業者協力会の皆様とも調整をさせていただき、協定の内容も含めて見直しをしていきたいと考えているところとなります。
- 【〇〇委員】 空き家になってからの期間を示したグラフ(資料14ページ)があったかと思えます。こちらについてですが、「新しくきれいな状態の家を買いたい」という心理が購入者にはあるのかと考えています。考え方が違えば、ご指摘いただければと思います。
- 空き家に対して必要な施策を所有者へ調査した結果(資料15ページ)ですが、建築時期・築年数・地区別に分類することで、見えてくるものがあるかと思っておりますが、何かお示しいただけるものがあればご説明をお願いできますでしょうか。

【事務局】

委員のご認識のとおりかと思えます。そのほかにも空き家ですので、人が住んでいない期間が長くなればなるほど、傷みやすくなるという点も影響していると考えています。

空き家に対して所有者が必要と考える施策の調査結果を建築時期や地区別に分析してはどうかという点ですが、この場でお示しできるデータがなく、申し訳ありませんが、そういった分析自体は可能ですので、そういった数値も踏まえ、計画の改定案を検討していきたいと考えています。

【〇〇委員】

空き家という大きな括りのみで見ると、注目すべき部分が薄くなってしまいうちもあるため、可能であれば細分化していただき、グループ化できるのであれば、それらを対象にした施策に取り組んでいくということも可能になるかと考えています。細分化して特徴的なものが見えてくるのであれば、次回にでもお示しいただければと思います。

【〇〇委員】

対応が難しい案件かもしれないのですが、わが家の近所で一人暮らしをしていて、施設に入ってしまった方がおり、遠方に住んでいる親族がその住宅を定期的に訪れて、風を通すなどの対応をしているものの、長く人が住まなくなってしまっている家があります。現実問題、「居住者が施設に入り、意思決定が難しくなってしまう、亡くなるのを待ってから親族が売却へ動く」というケースは多いのではないかと考えています。空き家のままで長期間経過してしまうというのは、とてももったいないと考えているところで、そういったケースについて、何か対策ができないものなのでしょうか。

【事務局】

今お話しいただいたケースについては、今後検討すべき課題だと考えています。今お話しできるものとしては、親族が申請できる制度がございます。旧耐震の住宅ですが、耐震化支援の制度では、今年度から本人以外に管理をしている親族が申請できるように制度を見直しております。例えば、施設に入っていて本人が何もできない状態であっても、親族が住宅を耐震化して貸し出す、又は施設入居が長くなりそうなので、一旦、その住宅を解体するという場合でも補助金の活用が可能となります。

【〇〇委員】

海老名市の近隣というと厚木市や大和市かと思いますが、近隣市の施策について何か研究等をされたのか、お聞きしたいと思います。

【事務局】

近隣では厚木市が積極的に住宅施策・空き家施策に取り組んでおり、そういった先進的な自治体については、施策検討の参考にさせていただきたいと考えていますし、連携を図っていききたいと考えております。

【〇〇委員】

人口流入や空き家対策を考えていく場合、他の市町とのマーケティング競争になってくるのではと考えています。居住先を変える際には、条件が良い場所を選ぶのは当然の話で、周辺市町との競争になります。海老名市としてそこをどのようにアピールするのが重要と考えていますので、PR方法についても検討いただければと思います。

【〇〇委員】

令和4年度の新規事業について、お聞きしたい。

空き家の無料相談会については、相談内容についても幅広く対応いただけそうであり、空き家の所有者や管理者にとって朗報だと考えています。相続先送りや潜在空き家への対応としては素晴らしい取り組みとなっています。今後は幅広く相談者を募集するとのことでしたが、「広報えびな」への掲載などでPRをしていただければと思います。また、第1弾では、相談件数や相談者の反応はどのようなものだったのか、教えてください。

住宅取得支援事業補助金、耐震化補助制度の見直しについては今年の4月号で周知をしていただいております。非常によい制度ですので、より市民に理解・活用いただくためにも、4月の広報だけではなくリピートで掲載してもらうのが一番かと思います。難しくとも秋頃に再度掲載する等の方法を是非取っていただきたい。

【事務局】

空き家の無料相談会のご質問からになります。委員ご指摘のとおり「相続先送り」や「なかなか空き家の問題解決に結びつく糸口が見つからない」ような方に、この相談会を活用いただきたいと思い、関連団体と協力して取り組んでいるものとなります。申込件数につきましては、第1弾では6名の方から申し込みをいただいております。相談会での内容ですが、今回の申込者のほぼ全員が「売買・賃貸をしたい」という意向で、それに向けた方法・相場感を相談するという内容でした。チラシを配布して反応していただける方は、まだ活用に向けて動き出しやすい方であると考えています。第2弾、第3弾では相続の問題で困っているような、より動き出しにくい方々が解消に向けて相談できるような取り組みを関係団体様と協力・調整して展開していきたいと思っています。

住宅取得支援事業及び耐震化支援制度については、予算という区切りも仕組み上出てきてしまうので、それらも踏まえながら、周知のタイミング等を考えてまいります。制度としましては、非常に反応も良いものですので、今後もより多くの方にご利用いただけるように、周知方法については検討していきたいと考えています。

【〇〇委員】

住宅取得支援補助金ですが、この制度の理想的な対象者は「市内で勤務している市外居住者」と感じています。市の広報等は市内の方がメインターゲットとなっており、市外の方には目につきにくいと思います。「市内にある事業者へのチラシの配布」や「商工会議所の力を借りる」などしてアピールをする方法もあろうかと思っています。

空き家に関しては、登記の義務化が再来年の4月から施行されることもありますので、そういった点も併せて周知していくことで、放置される空き家の減少、空き家所有者やその親族の心を動かすファクターになるのではないかと思います。

【事務局】

住宅取得支援事業の目的では、委員のお話のとおり市外の方を「市内へ転入、そして定住に結びつける」ことが狙いの1つにあります。5月から現在までに申請いただいた11件のうち、3件は市外からの転入となっています。周知方法についてですが、現在のところ、「広報」及び「海老名駅の自由通路上にあるデジタルサイネージ」でPRをしております。デジタルサイネージについては、市外の方も多く利用されるというところから、PR先の1つとしています。今後につきましては、ご意見いただきました市内事業者へのPRも含めて、広く周知できる方法を検討していきたいと考えています。

【〇〇委員】

空き家対策については、この10年から15年の時間軸の中でどのような対策をしていくのかという視点が重要と考えています。先ほど他の委員からも話があったとおり、施設への入居が空き家のスタートとなる場合があります。例えば、骨折をしてしまえば、救急車で運ばれて、そこから伝染病や感染症にかかり、1年頑張っただけで家に帰れるかと思っても、家族は遠方で介護ができないので、老人ホームに入るとするのがよくあるパターンです。自宅に戻ってくるというパターンもなくはないと思いますが、お金があれば老人ホームに入ってしまう。長寿ですので、お金が無くなってきて、家を売却することを考えるが、その時には家の価値がなかったり、土地の価値があるのかないのかという話になってくる。

こういった要因は様々だと思いますが、なぜ空き家になったのか、その発生原因がわからないから対策の打ちようがないというのが空き家対策の難しいところです。この「なぜ」が重要で、要因が見えてくればある程度事前に見積れるものが出てきますので、対策を講じることもできると思います。

5年、10年先を見て若い人がどれだけここに住むのかといった点や、子育て世帯であれば、大学の進学率が5割ともいわれるこの時代において、支出もかなり大きくなってきます。女性の活躍という観点から考えると、子育て世帯だから10万円補助しますというだけでは不足で、例えば「保育園入園確定付き空き家」というような施策も考えられるのではないのでしょうか。「家賃が安くて、保育園がある」というだけでは、不十分で、本人のキャリアアップに繋げやすい環境なのか、通勤しやすい環境なのかといったところの方が重要視されるのではないかと思います。

複雑にしても難しいので、5、6パターンくらい「空き家になった理由」と「市内に転入する理由」を整理してもらい、長期的な視野で住宅政策本体と一体で考えていく必要があると思います。

先日、消費者庁の偉い方とお話する機会がありました。その際に、「低額所得者」や「家を買ったが会社が突然倒産してしまい、引っ越さざるを得ない人」等に対する住宅補償、すまい補償について厚労省が今後取り組んでいきたいと考えているという話もあり、厚労省サイドも住宅について、かなり力を入れてくるようです。そういった方々の受け皿として空き家を活用することもできると思いますし、若い世代においては家を買う・買わない以外の選択肢も増えてきているので、そういった面も踏まえて、住宅施策全般の広い視野を持って時間軸の中で検討いただくと良いのではないかと思います。

【事務局】

委員のおっしゃる通り、空き家対策は住宅施策の中で大きな柱の一つになってくるものだと思います。海老名市は東京のベッドタウンとして発展してきたところでございます。地方の方々が海老名市に來られて、憧れのマイホームを購入し、リタイアを迎えて空き家が生まれてくるというところかと思えます。空き家の問題は、家終（じ）まいの話でもあって、先ほど別の委員からも発言があった通り、居住者が施設に入居してしまう、親族は遠方で家の維持管理が難しいというケースは多くあるかと考えています。また、海老名市においては、全国的に見ればまだ土地の価値もある状況ですので、その財産を複数人の親族で相続する時にも問題が出ることは多くあるかと思えます。

そういった問題については、先ほども話のありましたとおり、「専門家が対応する相談窓口へ繋げて、その方の状況に応じた適切な情報提供・相談を受けることができる」仕組みづくりなど、施策を検討していきたいと考えています。

【事務局】

近隣の状況という話も他の委員からありましたとおり、自治体間競争という面はやはりありまして、ある意味では人口の奪い合いという部分があるかと思います。空き家対策を含め、住宅施策においては市外からの人口流入を図りつつ、本市における人口の減少を最小限に抑えることも目的の一つとして、今後施策を検討していきたいと考えています。

【〇〇委員】

事務局のおっしゃるとおりかと思いますので、是非検討をお願いします。

昔は結婚して、家を買って、車を買ってという考え方がありましたが、社会のリベラル化が進んでおり、ライフスタイルも多様化してきています。そういった中で、相談内容を分析して、どういったパターンがあるのか、例えば「本人は売りたいくないけど、家族が売りたいがっている」など、年間の相談内容の分析があれば次回お示しいただければと思います。

【会長】

質疑がないようでしたら、質疑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。