

- 【会長】 「空き家対策計画改定案（素案）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】 市では空き家所有者への助言・援助の一環として、適正管理を促す通知を送付しているとのことで、資料では令和3年度は37件の通知を送付しているとの報告がありました。今年度は何件程度の通知を送付しているのでしょうか。また、同じ所有者等へ送付することもあると思うのですが、いかがでしょうか。
- 助言・援助というのは実際にはどのようなやり取りをすることになるのでしょうか。
- 【事務局】 今年度の適正管理に関する通知の件数についてですが、令和3年度の37件の時と同様の推移となっていると考えており、明らかに増加・減少しているとは認識していないところです。年度末に集計してみないと何とも言えない部分ではありますが、50件、60件になるようなペースではないと考えています。この通知の内容として最も多いものは、草木の繁茂であり、夏である今の時期から9月、10月にかけて、草木も伸びきることから、近隣住民からの相談が集中しているところです。
- 通知に対して反応のある方については、電話で対応内容や時期などをお話しできるのですが、反応いただけない方も中には当然おまして、そのような方には2度目、3度目の通知を送るとともに、空家法の中で所有者の連絡先や郵便の転送状況等の情報を収集して、直接の連絡を取れるように調査を進めるという対応をしています。
- それでもなかなか対応いただけない方はおまして、翌年度になっても同様の相談を近隣住民から受けまして、繰り返し対応するというケースも委員のご認識のとおり存在しております。対応されない、気付かれないそういった方々へどのように対応していくのか、という点はやはり今後の課題であると考えております。
- 【〇〇委員】 「所有者等の高齢化への対応」ということで課題設定をさせていただいていますが、この所有者等というのは「潜在的な空き家」も含めたものと理解してよろしいでしょうか。
- 空き家バンクの認知度・登録意向についても説明をいただきましたが、こちらについては今後の課題だと思いますが、現時点ではどのような対応をお考えでしょうか。
- また、空き家にしている理由をまとめているグラフがありましたが、「更地にすると税金があがる」「解体費用が用意できないため」などシビアな内容で、住宅政策審議会の中だけでは解決が難しい部分もあるかと思えます。そういった問題については、例えば金融機関が実施している自宅を担保にして、老後資金などを得て、亡くなった後に所有権が金融機関に変わる仕組みなどもあります。そういった制度との連携や制度の紹介をするという方法で、空き家の対応に繋げるという考え方もあるかと思っています。次回の審議予定である取り組み内容になってしまっているかもしれませんが、意見として述べさせていただきます。

【事務局】

「所有者等」がどこまでを含めているのかというご質問ですが、潜在的な空き家、いわゆるこれから空き家になるような物件を所有している方も対象と考えています。また、そういった方だけではなく、例えば現在ご高齢の方が所有者であり、それを相続する予定である方、実際に管理をしている方そういった方々も含めての「所有者等」という表現としています。

空き家バンクの認知度・登録意向の今後の対応については、まずは制度の内容を知ってもらうことが第一だと考えています。例えば、昨年度行った空き家所有者へのアンケート、こちらの対象者に対して、アンケートの中では制度概要を細かくは記載できませんでしたので、再度わかりやすい制度案内を送付するなどの方法があるかと思えます。委員のご発言のとおり、今後の課題と認識しておりますので、周知方法については検討を進めたいと考えています。

空き家をしている理由の部分ですが、委員のご発言のとおり、シビアな問題であると認識しており、住宅政策審議会だけの対応は難しい部分もあるかと思えます。金融機関が取り組んでいるリバースモーゲージといわれるような仕組みだけではなく、住み替え支援といった取り組みもありますので、潜在空き家の所有者等へこのような活用方法も選択肢としてあることを周知・紹介をしまして、空き家にならないように繋げていければと考えています。

【〇〇委員】

前回審議会でご提案した分析（資料1の20～21ページ）について、対応ありがとうございますございました。こちらでどの地域もあまり差がなかったとのことでしたが、住宅の建設状況などの地域による状況には差があるかと思っています。また、空き家所有者等の市内・県内・県外の集計結果で、南部地域を除く他の地域では過半数以上が市外とのことでした。ぜひ、これらの結果も踏まえながら、次回に向けて、具体的な取り組み内容を整理いただければと思っています。よろしくお願いいたします。

【〇〇委員】

空き家の利活用についてですが、他の地域では空き家をホテルへ改修したり、様々な活用方法があると聞いています。海老名市では地域性の問題もあり、ホテルというのは少し違うかと思いますが、空き家の利用の多様化という観点では何か検討をしているのでしょうか。

【事務局】

空き家の活用方法についてですが、委員のご発言のとおり、海老名市においてはホテルや民泊といった活用は現在検討していないところです。市として何ができるのかというところで、現在探っている段階ではありますが、まずは空き家を流通に乗せられるような方法を考えていきたいと思っています。そんな中で令和4年度から中古の住宅、いわゆる空き家を購入した方への補助を行っています。そのほかとしては、地域コミュニティでの活用、空き家を地域の方が集まれるような場所にリフォームし、活用するという方法も考えていく予定です。これは、上位計画である住宅マスタープランの中でも記載しており、それと連携して空き家等対策計画の中でも推進していきたいと考えています。

【〇〇委員】

計画の対象になる空き家の説明の中で、「共同住宅においては、1住戸でも居住している方がいる場合、空家法の対象外となることから、計画においても対象外とする」とのことでした。私の近所の話になってしまうのですが、経年劣化が激しく今にも崩れそうな古いアパートがあります。1軒だけ居住している状況で、大家としても建替えをしたいのだとは思いますが、立ち退きに関して問題があり、建替えができないケースもあると考えています。事務局の説明の中でも少し触れていただきましたが、空き家の計画の中ではなくとも何かしら手立てがないものでしょうか。

【事務局】

計画の対象外としては記載させていただきましたが、空き家ではないという定義の説明であって、そういったマンションがあった場合には、市としても考えていかなければならないと思っています。今年度マンションの実態把握アンケートを行い、マンションの計画を来年度以降、作成していく予定です。空き住戸があるマンションについては、リフォームが良いのか、建て替えが良いのかそういった専門家のアドバイスや管理組合と一緒に考えていく機会の創出、専門家のアドバイザー派遣など、いろいろなことをマンションについても検討していく予定ですので、その中で考えていきたいと思っています。

【〇〇委員】

住宅の所有者の意識が重要と考えています。専門家の力を借りることも重要ではありませんが、その前に市としても空き家所有者へ自覚を促す働きかけが必要だと思います。基本理念を打ち出したチラシ、施策の内容を簡潔にわかりやすくまとめた手引書等を作成して空き家リストに載っている対象者へ送ってみてはどうでしょうか。抱えている問題に苦慮している方や腰の重い方への一つのきっかけとなればと考えています。

【事務局】

委員のご認識のとおり、所有者の自覚というのは非常に重要であると考えています。どのような方法になるかは今後検討が必要ではありますが、働きかけについては対応をさせていただきたいと考えています。また、周知や働きかけについては、空き家の所有者が市外の方が多という結果も出ていますので、ここで海老名市が計画を改定して、更に空き家対策に力を入れていくということをPRしていければと考えています。

【〇〇委員】

共同住宅や長屋について、計画の対象外となるケースの話が先ほど、別の委員からあったかと思います。海老名市ではないのですが、1住戸だけ居住者が残っているというのは実際にある話で、その世帯というのは高齢者世帯や身寄りのない世帯で、行き先が他にない方が多いと感じています。例えば、その住宅が旧耐震で、倒壊しそうであっても行き先がない場合が多く、どうしようもないという現状があります。そういった場合において、行き先の確保について何か検討していることがあれば、教えてください。

【事務局】

単身の高齢者や障がいをお持ちの方が次の住まいを探す際に、非常に苦労されているというのは、事務局としても認識しています。そういった方々が「安心して次の住居を探せるように支援する」ということも考えていかなければならないと思っています。空き家の計画からは少し違う面での話にはなりますが、上位計画である住宅マスタープランの中でも単身高齢者が増加しており、そういった方への支援・相談を考えていく必要があるとして記載しています。

【事務局】

市営住宅の入居相談でも、実際にそのような相談がありました。現在の住まいが建替えをするということで、その出先として他にも様々な入居の条件はありますが、一つの受け皿として市営住宅という選択もありえます。市営住宅については、やはり戸数に限りがあるので、今後は民間の賃貸住宅も活用していかなければいけないと考えています。そういった時に市として何ができるのかを考えていくと、経済的な面だけではなく、当事者には地域包括ケアセンターなどの専門家のアドバイスを受けられるように案内することが考えられます。また、大家が単身高齢者の受け入れを拒む理由に孤独死やそれに伴う改修費用を心配しているという調査結果などもありますので、そういった補償費用のサポートも重要であると考えています。実はこの補償費用のサポートは、令和4年度から新たな取り組みを市としても始めたところで、そういった活動を広めていく必要があるかと思っています。

【〇〇委員】

先ほども他の委員からありました一部分でも入居のある共同住宅を計画の対象外とするというお話ですが、素案の「空き家」の部分で「マンションの管理不全」に置き換えて考えていただくとマンションの抱える状況とピッタリ合ってくると思います。例えば、素案において、課題を発生抑制・利活用・適正管理という3つの視点から整理していただいているのですが、これらはマンションにおいても同様で、根底にある課題や考え方は同じであり、その対策も同じようなものが出てくると考えています。ぜひ、そのあたりを深く議論させていただければ、来年度のマンションの計画についても生きてくると考えていますので、よろしくをお願いします。

【事務局】

マンション管理の計画については、管理計画の認定などに目が行きがちではありますが、委員のお話のとおり空き家の問題とマッチングしている内容ですので、委員の皆様からいただいた意見をマンション管理の計画にも反映していけるように体制を整えてまいります。

【事務局】

先ほどの委員のお話のとおり、根底にあるものは戸建て住宅とマンションにおいて、同じであると思います。一方で、戸建て住宅の場合は所有者一人の考えで動き出せますが、マンションの場合は区分所有ですので所有者の合意形成が必要になってくるなどの違いもあります。また、賃貸のアパートなどで一人だけ残っており、オーナーとしては賃貸借契約や借地借家法の関係でそこまで踏み込んでいけない状況について他の委員からもお話をいただきました。そういった方をどのように次の住まいへ繋げるのか、いわゆる住宅確保が困難な事案については、先ほども少し説明したとおり、オーナーが安心して貸し出せるような仕組みについて並行して取り組んでいるところです。こういった取り組みについても来年度のマンションの計画の中で盛り込んでいきたいと考えております。

【〇〇委員】

特定空家等の措置についてですが、認定から代執行までの対応について具体的に記載するような計画になるのでしょうか。確認の意味も込めての質問です。

【事務局】

空家法の中では、特定空家等の認定、指導、勧告そして最終的には代執行という流れが定められています。計画では、第4章として具体的な取り組み内容を今後作成していきますので、その中で対応フローや取り組み内容を記載させていただく予定です。

【事務局】

具体にどこまで記載するのかについては、難しい部分ですが、一般の方が読んでわかるようなものを目指していきたいと考えています。

【〇〇委員】

現場の担当者という立場からも説明を聞かせていただきました。住宅や不動産に関わる仕事柄、たくさんの提案・質問事項が広範囲にわたってありますので、現場サイドとして事務局の住宅まちづくり課とやり取りを直接させていただければと考えています。

その中で1点2点この場で述べさせていただくと、解体費用の助成について助成額の増額などを検討してほしいと考えています。また、相続登記に関しては、登記をできなくとも対応できるように司法書士や行政書士の方と協力してやっているところですが、難しい状況と思っています。空き家の所有者等については、もう少し具体的なハードルを高くしないと動き出さないと感じており、固定資産税が上がるということも所有者は勉強してわかっている中で、レベルアップした内容を提案していかないと現状の空き家も減ることは無いと考えているところです。

【事務局】

個別の提案・質問があるということで、事務局までご提出をいただければと思います。その中で、様々な支援策をレベルアップ、事務局としましては推進をしていながら対応していきたいと考えています。空き家の対策においては、金額の面だけではなく、まずは「所有者等の自覚を促す働きかけ」や「適切な情報を所有者等へ提供していくこと」が重要です。先ほど固定資産税の話もありましたが、更地になると税額が上がるということについても、例えば「12月に解体した場合、固定資産税は1月1日時点での判定となることから、その次の年度から税額が上がってしまうのか」といった部分など、事務局としても勉強しながらになりますが、適切な情報を困っている所有者等へ提供していくことも金銭面だけではなく、空き家対策としては非常に重要と考えておりますので、いただいたご意見を踏まえながら、更なる推進を図ってまいります。

【〇〇委員】

先ほども少し話が出ていた適正な管理がなされておらず、通知を送ったにも関わらず対応いただけない所有者等の方が一定数いると思います。今回の計画については期間が10年間あるというところから、その間にそれらの空き家が代執行の対象となるケースは出てきってしまうと考えています。計画の中で代執行をした場合についてまで踏み込んだ記載になるのか、それとも代執行を行った後については、あくまで流通に乗せることを目的としているので、そこまでは計画では記載しない予定になるのでしょうか。将来を見据えて、回答をいただければと思います。

【事務局】

今後作成する第4章の具体的な取り組みの中で、対応のフローなどは計画に記載していきますので、代執行については触れざるを得ないと考えております。どういった空き家が特定空家等になるのか等の具体的な基準については、来年度以降になりますが、基準やガイドラインを作っていきたいと思っています。今後、そういった物件が発生した場合を想定しまして、改訂する空き家等対策計画に基づきながら準備を整えてまいります。

【〇〇委員】

敷地の面積の問題もあり、現実的ではないかもしれませんが、もし空き地となった場合には、海老名市は農家の方も多いので、農家の方に借りていただき、農地に評価替えをするというケースは検討されているのでしょうか。

【事務局】

宅地といっても、基本的には市街化区域の中の話になるかと思っています。市街化区域内の宅地の見た目を農地に変えたとしても、課税上はそこまで税額が下がることは無いことから、そのような検討はしておりません。

【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。