

海老名市空家等対策協議会 会議録

- 事務局 本日の協議内容には個人情報が含まれていることから、海老名市市民参加条例第13条第1項第2号により非公開としたいと考えています。
- 会長 本協議会は公開としていますが、事務局から説明がありましたように、本日の審議内容には、個人情報が含まれておりますので、非公開といたしますのでご了承ください。
- 議題1「空家等の判定結果について」、事務局から説明をお願いします。
なお、今回は1件の空き家の判定を行っています。
- 事務局 (資料に基づき、判定結果を説明)
- 会長 事務局から説明が終わりました。質疑に入ります。
- 委員 周辺の状況を教えてください。また、非公開資料として回収するのであれば、案内図や詳細資料があるとわかりやすいです。
- 事務局 当該空き家は、住宅地の中の1件となっており、隣地との距離は十分に確保できている状況ではございません。
- 委員 隣地との距離が近いとのことですが、評価にどのように影響していますか。
- 事務局 参考資料3の「管理不全空家等 及び 特定空家等の判断基準(概要版)」2ページ「Ⅱ 周辺への影響度」として、全面道路・隣地との離隔について定めています。
当該空き家は、「十分な離隔が確保できていない」かつ通学路に「隣接している」ことから、評点に影響しております。
- 委員 本件の「建築物の保安上の観点」については、通学路に面していない場合でも、「特定空家相当」という判定になるという理解で良いでしょうか。
- 事務局 ご認識のとおりです。
- 会長 「特定空家等相当」とする判定は妥当であると判断してよろしいでしょうか。
- 委員 異議なし。
- 会長 議題2「特定空家等への対応について」事務局から説明をお願いします。

海老名市空家等対策協議会 会議録

- 事務局 (資料に基づき、対応経過及び対応方針を説明)
- 会長 事務局から説明が終わりました。質疑に入りますが、3つの案件がありましたので、1件ごとに行います。
- 委員 「措置の勧告」行った場合、住宅用地特例が除外され、直ちに固定資産税が増額されるのでしょうか。
- 事務局 固定資産税は1月1日時点の状況で課税を行うため、「措置の勧告」を行った時点で税額が上がることはありません。
- 委員 令和8年中に「措置の勧告」を行った場合は、令和9年度の固定資産税が増額になるという認識でよろしいでしょうか。
- 事務局 ご認識のとおりです。
- 委員 「措置の勧告」を行う場合は、その実施時期も重要になってくるという認識でよろしいでしょうか。
- 事務局 ご認識のとおりです。
- 委員 実際に、どの程度固定資産税が増額になるのでしょうか。
- 事務局 法改正の際に、最大6倍程度になると報道等で取り上げられましたが、当該空き家では、約4.2倍程度になります。
- 委員 本件のような空家等を所有している方は、固定資産税の納付はされているのでしょうか。
- 事務局 確認した時点での滞納はありません。
- 委員 「措置の勧告」を行い、固定資産税が増額となることで、措置されるといった効果が期待できます。
- 委員 権利者からの反応があるにも関わらず、「措置の勧告」を行うのでしょうか。
- 事務局 売却の意向を示していますが、進展する様子がみられません。

海老名市空家等対策協議会 会議録

- 会長 1件目については、申し伝える意見はなしとしてよろしいでしょうか。
- 委員 異議なし。
- 会長 2件目の特定空家等について、質疑を行います。
- 委員 所有者からの反応や対応は、全くない状況なののでしょうか。
- 事務局 令和5年以降、連絡も対応もありません。
- 委員 「措置の勧告」を行う際に、所有者の対応期間の定めはあるのでしょうか。
- 事務局 空家法では、具体的な期間が定められていないため、特定空家等の状況により、対応までの期間を市で定めていく必要があります。
- 委員 特定空家等は危険な空家のため、迅速に対応する必要があると考えますが、今後の対応をどのように考えていますか。
- 事務局 「措置の勧告」後も反応や対応がない場合は、令和8年度中に「措置の命令」を考えています。
- 会長 2件目についても、申し伝える意見なしとしてよろしいでしょうか。
- 委員 異議なし。
- 会長 3件目の特定空家等について、質疑を行います。
- 委員 「助言」と「指導」にはどのような違いがあるのでしょうか。
- 事務局 本件は、土地所有者に対して助言を行いました。
土地所有者が建物に対して直接的な対応が取れないため、土地所有者でも対応可能な財産管理制度等について、助言したものです。
- 委員 通学路に面しているため、ブロック塀における劣化の進捗状況など、学校等と情報共有しているのでしょうか。
- 事務局 令和6年の判定以降、ブロック塀の傾きが悪化している様子は見受けられないため、学校への連絡などは行っておりません。

海老名市空家等対策協議会 会議録

- 事務局 土地所有者及び道路管理者が現地の状況を確認しています。
いずれにしましても、3者で情報共有しながら対応していきます。
- 会長 3件目の特定空家等については、所有者等の対応が見られることから、申し伝える意見なしとしてよろしいでしょうか。
- 委員 異議なし。
- 会長 議題2については、以上といたします。

以下、公開案件

- 会長 次に、追加案件について、事務局より説明をお願いします。
- 事務局 (資料に基づき、案件を説明)
- 会長 事務局から説明が終わりました。これより質疑に入ります。
- 委員 補助額の予定を教えてください。
- 事務局 基本的には上限100万円とし、指定工事を行うことで、上限額が200万円まで増額される仕組みを考えています。
- 委員 登録戸数の目標を教えてください。
- 事務局 将来的(2040年)に住宅確保要配慮者の人数に対して、公営住宅のみで対応する場合、約180戸不足すると推定しております。
その戸数を補うため、登録戸数を毎年積み重ねていきます。
- 委員 登録基準はあるのでしょうか。
- 事務局 いくつか条件はありますが、住宅マスタープランでは、建築確認を受けた時期によって床面積を定めており、平成18年度以降に受けた住戸は25㎡以上が条件となっておりますが、国は法改正により既存住宅については18㎡以上を条件とする追加緩和を行っておりますので、市もそれに合わせた見直しを行っていく予定となっております。

海老名市空き家等対策協議会 会議録

会長

他はよろしいでしょうか。
それでは、追加案件について、終了いたします。

会長

次に、「その他」ですが、事務局から何かございますか。

事務局

特にありません。

会長

各委員から何かございますか。

委員

議題1の空き家は、特に危険度が高いと考えますので、事務局には迅速な対応をお願いします。

事務局

今後、所有者等の調査が必要となりますが、可能な限り迅速に対応したいと思います。

会長

他はよろしいでしょうか。
それでは、その他について、終了いたします。

本日の議題は全て終了いたしました。
議事進行にご協力いただきありがとうございました。
進行を事務局へお返しします。