

会 議 録

会議名 (審議会等名)		令和7年度 第1回相模原市空家等対策協議会		
事務局 (担当課)		住宅課 電話042-769-9817 (直通)		
開催日時		令和7年8月6日(水) 10時00分～11時30分		
開催場所		相模原市役所 本館2階 第1特別会議室		
出席者	委員	8人(別紙のとおり)		
	その他	0人		
	事務局	5人(まちづくり推進部長、住宅課長、外3人)		
公開の可否		☐ 可 ☐ 不可 ☒ 一部不可	傍聴者数	0人
公開不可・一部不可の場合は、その理由		議事(3)については、相模原市情報公開条例第7条第1号の規定により非公開とする。		
議 題		1 開 会 2 出席者紹介 3 議 事 (1) 第2次相模原市空家等対策計画の施策取組状況(令和6年度分)について (2) 総合的な空き家対策の取組について(案) (3) 管理不全空家等及び特定空家等の対応状況について 4 閉 会		

議 事 の 要 旨

主な内容は次のとおり。

3 議 事

(1) 第2次相模原市空家等対策計画の施策取組状況（令和6年度分）について事務局より資料1「令和6年度施策取組結果報告書（概要版）」の説明を行った。

(中川副会長) 相談件数が年々増加しているとのことだが、相談者の内訳はどのような状況か。また、相談は、空き家の所有者と周辺住民ではどちらが多いのか。

(事務局) 内訳は把握していないが、空き家の周辺住民からの相談が多い。

(岩崎会長) 空き家の適切な管理や相談窓口等に関する情報は、どのように周知しているのか。

(事務局) 民生委員・児童委員や市社会福祉協議会、市自治会連合会等と連携し、リーフレットを活用しながら市民周知に努めている。例えば、民生委員には、訪問活動中に管理状態が気になる空き家があれば、各区役所に連絡するようお知らせしている。

(岩崎会長) 引き続き、市民に必要な情報が届くよう情報提供を積極的に行っていただきたい。

施策取組状況報告書の内容については、事務局案は妥当であるとの意見を受けた。

(2) 総合的な空き家対策の取組について（案）

事務局より資料3「総合的な空き家対策の取組について（案）」の説明を行った。

(岩崎会長) 市民からの空き家の通報受付件数が増えているとあるが、これは必ずしも市内の空き家の状況が悪くなっているだけではなく、空き家の適切な管理について市民に適切に周知されていることも要因となっているのではないか。

これまで行政では、特定空家等のような周囲に悪影響を及ぼす危険な空き家を中心に対応する措置が中心だったが、空家法が改正されたことを踏まえ、今後は発生予防に向けた取組も進めていくべきである。

(中山委員) 解体補助制度の要件について、「所有権以外の権利が設定されていないもの」は当然の要件だと考えるが、過去に相続土地国庫帰属制度を活用しようとした際、古い抵当権がついていて抹消できなかったため、同制度を活用できなかった事例もあるので、この要件は重要であるが、ある程度流動的な対応も必要と考える。

(事務局) これまで庁内で検討してきた中で、建築基準法に違反している空き家の解

体も補助対象とするのか議論があったが、空き家を放置することで近隣住民の生活を脅かすような危険性がある場合は、補助対象としたいと考えている。所有権以外の抵当権の取り扱いについても、市民生活の安全性を重視した考え方のもとで進めていきたい。

(岩崎会長) 行政は、住民の安全・安心を守ることが重要であるため、解体補助の要件についても、杓子定規的に取り扱うのではなく、事案を総合的にとらえて柔軟に対応していただきたい。

(横山委員) 解体補助制度について、これまで活用実績がなかったところを実績ある形に変えるべく要件を見直すことは良いことだと思う。モラルハザードのリスクも考慮し、補助割合も工事費の4/5から1/2に変更し、一定の所有者負担を求めることによって不平等性が解消されるので、市民からもある程度理解していただけるのではないかな。また、所有者の経済的な事情を考慮し、住民税非課税世帯に対する補助額の加算もあるので、良い案だと考える。

(岩崎会長) 補助割合の変更については、モラルハザードの観点から妥当な範囲だと考える。空き家の不良度が大きいことや周辺住民へ及ぼす影響等を勘案して制度を検討されていると思うので、公平・平等な視点での制度の運用を期待したい。

(有泉委員) 制度を検討するに当たり、空き家になっている理由は把握しているのか。

(事務局) 市では、空き家所有者にアンケートを送付し、今後の対応や利用意向、困りごとなどの把握に努めている。

国が実施している実態調査によると、空き家にしておく理由については、「物置として必要だから」という理由が一番多い。

(有泉委員) 空き家所有者の多くは、何かあれば売却できる状態にしていることが多いが、所有者個人の問題ではなく、法令上の制限により、建物が建てられない土地や売れない土地が市内にはある。そういった土地の制限が緩和され活用できれば、空き家の発生予防にもつながるのではないかな。横浜市ではそのような土地を接道しているとみなす仕組みを設けているので、相模原市でも検討していただきたい。

(岩崎会長) 空家法改正により、特定区域内において建築基準法の規制の合理化を図ることができる面的な仕組みも導入された。例えば、市内で区域を定めて規制を緩和するような特例的な措置の導入が可能か検討してはどうか。

(事務局) 総務省の令和5年住宅・土地統計調査によれば、市内の空き家は30,200戸で、このうち使用目的のない空き家11,800戸、うち1,600戸は腐朽・破損していると推計されている。こうした空き家を市場の流通に乗せていくことが重要であり、今後は、市内の空き家の実態把握も必要だと考えている。

(横山委員) 空家等管理活用支援法人について、「委託料なし」とあるが、この制度は他の自治体でも活用されているのか。

(事務局) 本年4月時点で、59市町村において85団体が指定されている。支援法人ができる業務は空家法第24条各号に規定されており、空き家所有者の委託に基づき実際に管理や活用を行うこと、また、市町村からの委託をうけて所有者等の探索を行うことが想定されている。本市では、所有者等の探索は引き続き市が直接実施する予定である。

(岩崎会長) 支援法人にとってのインセンティブは、支援法人に指定されることで公的な団体として認定を受け、業務を行うことができるようになるということである。支援法人が空き家所有者から管理や活用の依頼を受ける際、信頼できる団体としてのメリットを生かしながら、不動産取引の活性化につなげることが期待される。

今後、市では、1から2団体程度を指定予定とのことであるが、指定された支援法人が中心となり、市の空き家対策の補助的な役割を担うことを期待したい。

また、指定済みの他市では、宅建業者はそれほど多く指定されていない印象があるが、その点はどのように考えているか。

(事務局) 支援法人は、空き家の管理・活用を図る活動を行う特定非営利活動法人等や会社など法人格を持った団体が対象となる。そのため、公益社団法人宅地建物取引業協会や公益社団法人全日本不動産協会といった団体を指定し、実際の業務はその支部が担うことも想定される。今後、市内の不動産団体とも意見交換をしていきたいと考えている。

(丹波委員) 市自治会連合会では、区役所と連携して一緒に地域の空き家を確認する活動も行っており、今後も、市と地域が情報交換しながら連携して空き家対策に取り組んでいけたらよいと考えている。

(岩崎会長) 空き家問題は社会問題であり、行政の対応だけでは限界があるので、今後も市と地域の更なる連携を進めていただきたい。

(田中委員) 解体補助制度について、国の交付金を活用するとのことだが、制度の要件設定は各自治体に委ねられてるのか。

(事務局) 国が定める不良度基準において100点以上の不良住宅を補助対象とするほか、本市独自の提案事業として、耐震性が不足する未接道の空き家を補助対象とし、いずれも国の交付金を活用していく。なお、すでに国土交通省関東地方整備局と情報交換を行い、交付金の活用については概ね了承を得ている。

(岩崎会長) 制度の見直し後に効果検証を行い、その結果に基づいて要件の緩和や規制などの必要性を再検討し、更なる見直しを行っていただきたい。

(久野委員) 建物が再建築できない土地は市内にもたくさんある。所有者が、不動産価値を下げないために、取り壊さずに空き家の状態を保ちたい気持ちもわかる。

法の規制を緩和して土地活用を活性化させる取組や、空き家のリフォームにより価値を上げ、賃貸収入が得られるような仕組みなどができればよいと思うが、所有者はそういった利活用に対する知識がない場合もあるので、そこを支援してはどうか。

(事務局) 所有者からの相談は複合的な問題が絡みあっているものが多いことから、空き家ワンストップ相談窓口を設置し対応していきたい。相談窓口は、所有者の意向や空き家の状態を踏まえた最適な提案ができる事業者に委託したいと考えている。

(岩崎会長) 建物の価値を高めるという視点で、改修費補助制度も考えられるが、市の補助制度はあるのか。

(事務局) 耐震診断や診断結果に基づく耐震改修に関する補助制度がある。

(岩崎会長) 空き家の利活用促進や周辺住民の安全性を担保するため、改修費補助についても長期的な視点で検討していただきたい。

総合的な空き家対策の取組については、事務局案のとおり承認された。

(3) 管理不全空家等及び特定空家等の対応状況について

非公開

・その他

久野委員から不動産業界の現状について、共有があった。

- ・ 不動産価値が低い物件は購入希望者が少なく、不動産業者の仲介の報酬額限度額は売買代金の3%と定められていることから、折り合いがつかないケースもある。
- ・ 不動産登記簿に記載された情報は正確性に限界があることから、所有者の居所が不明なものは取引の妨げになっており、空き家の増加につながっていると感じている。
- ・ 国に対しては、行政が所有する固定資産税の所有者情報などの個人情報を開示する仕組みづくりを求めている。

相模原市空家等対策協議会委員出欠席名簿

(順不同・敬称略)

	氏 名	所 属 等	備 考	出欠席
1	丹波 晴道	相模原市自治会連合会		出席
2	田中 孝佳	神奈川県弁護士会		出席
3	中山 和代	神奈川県司法書士会		出席
4	横山 正直	神奈川県行政書士会		出席
5	岩崎 忠	白鷗大学法学部教授	会長	出席
6	久野 新一	相模不動産団体三支部連絡協議会		出席
7	中川 裕久	神奈川県土地家屋調査士会	副会長	出席
8	有泉 ひとみ	一般社団法人神奈川県建築士事務所協会		出席
9	本村 賢太郎	相模原市長		欠席