

会 議 録

会議名 (審議会等名)		令和8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8年8月7日(金) 10時30分～12時10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	9人(別紙のとおり)		
	その他	2人(ランドブレイン株式会社(住生活基本計画改定委託事業者))		
	事務局	9人(まちづくり推進部長、住宅課長、外7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 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7年度分)について (2) 新たな空き家対策の取組について (3) 次期空家等対策計画について 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7年度分）について
事務局より資料1「【概要版】令和7年度施策取組結果報告書」の説明を行った。

○相模原市の空き家対策の取組について

(岩崎会長)

令和7年度中の管理不全空家等への勧告は、神奈川県内では川崎市と相模原市のみと承知しており、他の自治体では、管理不全空家等の認定基準の策定や指導をしていないところもあるなか、非常に先駆的な取組だと感じている。

相模原市では空き家対策班を新設するなど、組織的に体制を充実させ、法に基づいて着実に指導や勧告を行っていることは高く評価できる。

「住まいの終活 出前講座」のような、市が待つ姿勢ではなく、地域へ出向いていく「アウトリーチ型」の行政アプローチは、現在のトレンドでもあり非常に大切である。相続や遺言といった専門的な知識が深く関わる問題において、司法書士会などの専門家団体と連携したセミナーや相談会を行うことも重要な取組である。

近年、相続登記が義務化されたが、制度の認知だけでなく「相続の実務を円滑に進めること」自体が難しいため、今後も弁護士会や司法書士会などと連携を強化しながら、空き家対策に取り組んでいただきたい。

○危険な老朽空き家等除却費補助金について

(岩崎会長)

除却費補助金の制度を改正したとのことであったが、除却後の「跡地」をいかに有効活用するかという視点が非常に重要であり、他の自治体では、更地にした後の利用計画がある場合は補助金を加算するなどの制度を設けている。こうした「跡地利用を見据えた除却支援」も今後検討いただきたい。

(事務局)

令和8年度から制度を見直した除却費補助金については、倒壊の危険性が高い空家等及び接道要件を満たさず、再建築が困難な空家等に限定した。補助の要件を緩めるべきという意見もあるが、空き家は所有者が自ら適切に管理するのが原則であると考えている。実績については、今後ご報告したい。

(岩崎会長)

補助金に関しては、最後の手段であるべきだと考える。安易に緩和しすぎると空き家の所有者は補助金へ依存することとなり、自立的な管理が行われなくなってし

もう危険性もある。自分の所有物は自分で管理することが原則なので、補助金要件の緩和は慎重に検討した方が良いと考える。

(2) 新たな空き家対策の取組について

事務局より資料3「新たな空き家対策の取組について」の説明を行った。

○空き家の所有者等の訪問意向調査業務委託について

(中山委員)

業務委託は非常に良い取組だと考える。

司法書士の業務で空き家になっているアパートの相続と測量を依頼されたケースがあったが、近隣住民は空き家の状態に非常に困っていた。

しかし、相続人たちが全員遠方に住んでおり、かつ相続手続きが難航していたため、空き家が周辺地域に迷惑をかけているという当事者意識がない状態であった。

市が訪問委託を実施することで、近隣住民が困っている状況や市の意向、支援制度などを、所有者にしっかり伝えることができれば、所有者側の理解や解決への意思決定も進むのではないかと考えるので、ぜひ推進していただきたい。

(梅津副会長)

土地家屋調査士が境界確定の測量を依頼された際、隣地が空き家で遠方に住む所有者と連絡が取れないために、測量が完了せず境界確定ができない事案が増えている。

空き家が1軒解決することにより、隣接する4～5軒の住民が土地を有効活用できるようになれば4倍、5倍の波及効果をもたらすことになる。1軒が解決せずに放置されることで、周囲の4～5軒が迷惑を被ることになる。

1件の解決が周囲の利益に繋がるという点でも、訪問委託事業の効果は大きいと考える。

○空き家データベースシステムについて

(岩崎会長)

県内や他の指定都市で導入を希望している自治体はあるか。

(事務局)

現時点で県内では本市のみである。政令指定都市では本市のほか、札幌市、新潟市、堺市、福岡市が希望している。また、東京都内では文京区、墨田区が希望している。

(岩崎会長)

独自システムを導入する手法もあるが、全国的な情報収集という点では、国土交

通省のシステムを導入するのも一つかと思う。

(加藤委員)

空き家データベースシステムと他の自治体が独自に導入しているシステムとでは、機能面にどのような違いがあるのか。

(事務局)

横浜市や川崎市では、民間事業者のシステムを採用し、独自システムを運用している。空き家情報を管理するという根幹の部分では、空き家データベースシステムと大きな違いはないと認識している。

独自システムの導入には多額のイニシャルコスト、ランニングコストがかかるが、国土交通省の空き家データベースシステムは、イニシャルコストがかからない点がメリットと考えている。

まずは令和8年度及び令和9年度に試験運用して、導入効果や効率性など検証しながら、最終的には、民間事業者の独自システムを導入すべきかどうかも含めて比較・検討したいと考えている。

令和9年2月予定の第3回空家等対策協議会でデモ画面の紹介や途中経過の報告ができるものと考えている。

(岩崎会長)

イニシャルコストがかからずランニングコストだけであれば、経費を削減できる。民間事業者のシステムと効果が同じなのであれば、導入するのは非常に良いと思う。

(3) 次期空家等対策計画について

事務局より資料4「次期空家等対策計画に係る現状と課題について」の説明を行った。

○旗竿敷地について

(加藤委員)

旗竿敷地（路地状敷地）において、昭和40年代は接道要件2mを満たしているものとして建築確認を経て建築物が建てられていたが、現在の最新技術で測量を行うと、路地の途中の幅員が1.98m～1.99mしかなく、2m未満と判定され、再建築ができないケースがある。

再建築ができず、幅員も狭いことから更地にして駐車場にもできず、跡地利用が進まないまま、結果として放置され、管理不全空家等・管理不全空地になっていくという悪循環が発生すること懸念される。

したがって、こうした数cmの不足により再建築不可となってしまう旗竿敷地へ

の緩和措置や救済措置を設けることで、今後の空き家の増加を防ぐことができると考える。

実際に横浜市などでは、建築基準法の特例許可等を活用して再建築を認めている先行事例もあると聞いている。

(岩崎会長)

改正空家法の中でも、空家等活用促進区域内における建築基準法の接道義務の緩和といった措置が盛り込まれている。原則として2mの接道要件は維持されるべきであるが、加藤委員の発言のように、過去に建てられた旗竿敷地の建替問題については、救済・緩和の特例を設ける余地があると考ええる。

この点については、住宅課単独での対応は難しいため、まちづくり推進部内で連携して、他の自治体の先行事例を調査・研究していただきたい。

○魅力あるまちづくりについて

(梅津副会長)

子供世代が親の家に住みたくない、あるいは売りたいくても売れないという現象を防ぐためには、相模原市の地域としての魅力を高めていく必要があるのではないかと。

地域に高い魅力があれば、買い手が自然とつき、市場原理の中で売却や修繕が自発的に行われ、空き家が発生しにくい状態が自然と作られる。

市全体として公園を増やしたり、インフラを整備するなど、魅力的なまちづくりを進め、選ばれるまちとして魅力を上げていくことが、空き家発生防止策にもなると考える。

(事務局)

相模原市では次期「都市計画マスタープラン」や「立地適正化計画」の見直し時期も、この住生活基本計画と同じタイミングとなっている。

立地適正化計画の居住誘導施策などとも連動させ、市全体での魅力あるまちづくりという大枠の中で、空き家対策を捉えていく必要性があると考えている。

○自治会等の関係団体との連携について

(有泉委員)

今年から自治会の役員を始めたが、地域の空き家について、防犯の観点で住民はとても心配している。

何十年も放置されていると、所有していた親が亡くなり、その子供世代がどこにいるかも分からず、自治会でも調べることもしていない。

個人情報観点で難しいと思うが、こうした空き家所有者の連絡先などを、市が自治会に一定レベルで開示したり、あるいは市が仲介するような形で共有してもら

うことで、自治会側からアプローチするような仕組みを作ることができれば、地域が主体となった空き家対策が実現すると考える。

(加藤委員)

私は自治会活動の推進に係る条例の制定に関する検討委員会の委員でもあるが、昨今の自治会役員の高齢化や担い手不足は深刻で、自治会活動も縮小傾向にある。また、市から自治会へのお願いごとが多すぎて、これ以上負担を増やせないという意見も出ている。

自治会の自主性に期待して空き家対策を一律に依頼する施策は、自治会側の負担を考慮し、地域ごとの温度差に配慮した丁寧な制度設計が必要と考える。

(丹波委員)

私が所属する清新地区自治会では、令和8年度に地域の空き家調査を実施する予定である。ハクビシンやアライグマの増加も空き家による影響なのではないかと地域で問題視するようになり、調査を計画するに至った。

(梅津副会長)

通学路の途中にある空き家に小学生が連れ込まれる事件があり、親同士の間では、防犯・安全面で非常に怖い、心配だという声が上がっている。

地域を巻き込むという点では、自治会だけでなく、PTAや保護者ネットワークと連携して、通学路周辺の危険な空き家の情報を取得することも有効と思われるので、検討していただきたい。

(岩崎会長)

積極的に空き家を把握しようとする自治会とそうではない自治会と差があるように感じる。その差のバランスをとりながら自治会と市の役割分担を検討していただきたい。

これまでの地域の空き家対策としては、自治会が主たる担い手であったが、PTAなどの関係団体とも協力していくことが重要である。最近では郵便局と協力して空き家対策を講じている事例もある。

○財産管理制度について

(田中委員)

民法改正により財産管理制度が見直されたところであるが、事例が少なく、申立に苦慮する場面もあると思うが、空き家対策には有効な制度と考えるので、活用可能と思われる事案があれば、積極的に財産管理制度を活用いただきたい。

(事務局)

制度を活用できる見込みがある案件が1件あり、現在申立の準備をすすめているところである。

○空き家の耐震工事の補助について

(中山委員)

空き家になる原因の一つに、耐震工事や改修工事の費用が多額であることが統計資料に示されている。こうした工事に対する補助金を導入することも、空き家発生の抑止に繋がるのではないかと考える。

(事務局)

市では、戸建住宅の耐震関係の補助制度等を実施している。空き家対策の一環として、その補助制度もあわせて周知していきたい。

(岩崎会長)

耐震工事の補助事業は、これまで住家を念頭に進められてきたと考えられるが、これからは、空き家対策における耐震事業の在り方というものを行政側で検討いただきたい。

(加藤委員)

耐震改修工事にかかるおおよその費用もあわせて周知すると、工事の検討がしやすいのではないかと考える。

○空家等管理活用支援法人等の相談窓口について

(沓掛委員)

成年後見制度の業務を担当していた中で、後見人が相続人となった事案があった。当該後見人が相続した不動産は道路に面しておらず、隣地の敷地を通して出入りしていたような物件であった。

地元の不動産店に相談するも、未接道物件のため相続不動産の処分が困難であり、解決までの期間が長期化していた案件であったが、後見人がNPO法人空家・空地管理センターに相談したところ、様々な知見やネットワークにより適切な支援を受けることができたと話していた。

同センター等の相談窓口を周知していくことが重要だと考える。

○空き家対策の財源について

(岩崎会長)

京都市、神戸市、寝屋川市などで導入が進んでいるような空き家に対する独自の課税制度についても、相模原市として長期的な視野で検討し、次期空家等対策計画に位置付けることが有効ではないかと考える。

市の財政事情も考慮し、今後の空き家対策に要する解体補助金や訪問委託化の経費に対する財源確保の在り方として、こうした空き家税の導入も想定し、独自の財源確保も含めて空き家対策パッケージとして検討していただきたい。

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	清新地区自治会連合会		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	沓掛 由恵	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	加藤 修	相模不動産団体三支部連絡協議会		出席
7	梅津 賢一	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	石井 賢之	相模原市副市長	代理出席	出席