

会議録

会議の名称	座間市空き家等対策協議会会議		
開催日時	令和4年10月25日（火） 14時30分～16時00分		
開催場所	ハーモニーホール座間 大会議室		
出席者	佐藤会長、後藤委員、井上委員、今西委員、古谷委員、加藤委員 島村委員、伊藤委員、湯浅委員、古田委員		
事務局	市民部 田川部長 市民部 市民協働課 加藤課長、山口係長、大矢主査、山田主事 都市部 都市計画課 小西係長、金光技師		
会議の公開可否	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 一部公開 <input type="checkbox"/> 非公開	傍聴者数	1人
非公開又は一部公開とした理由	—		
議題	<ol style="list-style-type: none"> 1 座間市空き家等対策協議会の設置及び対策計画策定の趣旨について 2 座間市空き家の現状について 3 座間市空き家等対策計画（骨子案）概要について 4 次回の日程について 		
資料の名称	<ol style="list-style-type: none"> 1 座間市空き家等対策協議会の設置及び対策計画策定の趣旨について 2 座間市空き家等の現状について 3 座間市空き家等対策計画（骨子案）概要について 4 座間市空き家等対策計画策定スケジュール 		
会議の結果			
議題1－4	提案内容について審議した結果、可決		
議事の詳細			
会長	座間市空き家等対策協議会会議を開催する。		
事務局	議題1 座間市空き家等対策協議会の設置及び対策計画策定の趣旨について、資料1に基づき説明。		
会長	これに対する質疑はあるか。		
委員	意見なし		

事務局 会 長 委 員 事務局	<p>議題2 座間市空き家の現状について、資料2に基づき説明。</p> <p>これに対する質疑はあるか。</p> <p>既に対応した空き家等について、対応の内容について詳細を。</p> <p>一時的な対応としては、苦情をいただいた案件で、草木等の越境への対応や獣害や害虫による諸問題を解決したものである。また、抜本的な対応としては、土地・建物の売買等により、空き家等が更地化されたものである。対応の手法としては、地道ではあるが、土地所有者を調べ、所有者に連絡し、所有者に対応していただいている。</p>
会 長 委 員	<p>所有者に連絡をする等の対応も含めての対応である。</p> <p>3点ほど教えていただきたい。1つ目は、空き家が年々増加していると説明があったが、それを示すデータはあるのか。2つ目は、7ページ目に示すデータにおいて、耐震工事等を実施した住宅は新耐震基準の住宅に含まれるのか。それとも築年数のみで耐震性を判断しているのか。3つ目は、空き家の定義として、水道の使用が1年以上確認できないというフィルターがあるが、どうみても空き家だが、年に数回水道等を使用している場合もある。そうした物件は空き家ではないのか。</p>
事務局	<p>1つ目の空き家が年々増加していることを示すデータは、市で把握している数字では、令和2年の実態調査で526件の空き家を把握しており、令和3年度末では553件、令和4年度末では563件となり、年々増加している状況にある。2つ目は、データの出典が住宅・土地統計調査であるため、詳細については、改めて回答させていただく。3つ目は、所有者や関係者が年に数回訪れているものについては、市としては、所有者等が管理されている状態とし、空き家ではないと判断している。</p>
委 員 事務局	<p>空き家の数526件の母数と空き家率は何%なのか。</p> <p>母数は、実態調査をベースに考えており、水道が閉栓状態のものが836件であったため、そのうち526件が空き家であったと確認している。</p>
委 員	<p>空き家率が1割程度であれば、市場で新しい人が入る余地があり、2割程度だと空き家が多くて困ってしまうという考え方もできる。座間市として、どの程度の空き家率を目標としているかによって、どのようなまちを目指しているのかもわかりやすくなるため、母数や空き家率を今後示していただきたい。</p>
事務局	<p>令和2年の実態調査の際に、最初に水道の閉栓状態を確認したため、そ</p>

	<p>の母数から考えているため、後日数値を示したい。</p> <p>35,060戸という数値は、住宅・土地統計調査上の数値のため少し性質が違うと考えているため、再度整理させていただく。</p>
委員	<p>水道の使用が1年以上見られないものを空き家としているが、例えば年に数回でも使用していれば空き家ではないとした場合、実際に周辺環境に迷惑等をかけている場合でも、空き家ではないということか。</p>
事務局	<p>空き家の実態調査で把握した526件は、水道の使用状況から判断したものであるが、市民から通報があり、空き家と認識して対応してきたものについても、加算して空き家数の推移を確認している。</p>
事務局	<p>議題3 座間市空き家等対策計画（骨子案）概要について、資料3に基づき説明。</p>
会長	<p>これに対する質疑はあるか。</p>
委員	<p>空家特措法に先立って、平成25年より座間市空き家等の適正管理に関する条例を施行しているが、管理不全状態の是正のための措置として、助言・指導、勧告、命令等実施した実績はあるか。</p>
事務局	<p>所有者へのお願いという形式での通知から、助言・指導を実施している。実際に公表に至った実績はない。所有者の心理的な対応も考慮し、所有者からの反応が継続するように対応している状況にある。</p>
会長	<p>通報を受け、現地を確認し、状況に基づき、課税課とも連携して通知をするなどを対応している。</p>
委員	<p>計画期間は、座間市都市計画マスタープランと連動して設定しているとのことだが、根拠としては充分なのか。</p>
事務局	<p>住宅関連施策との関連が密接なため、都市マスタープランと連動した計画期間としている。</p>
委員	<p>計画の目標に掲げる発生抑制や適正管理の促進などに対応する数値的なエビデンスや、これからのまちづくりの方針がなければ、市やこの協議会で考えていかなければ根拠として疑われてしまう。目標にも根拠となるデータ等がなければ判断しにくい。</p> <p>抽象的な話ばかりで、座間市として空き家対策を具体的にどのような方向性で進めていくのかを示さなければ、議論ができないと感じる。</p>
委員	<p>相模原市では、3年前から空き家等対策を積極的に実施しており、相模原市が相談を受けて専門家につなぐなどの対応のために協定を締結している。</p>

<p>会 長</p>	<p>計画の方向性が漠然としており、空き家等対策としてどこまで実施するのか座間市の考えをお聞きしたい。単に計画をつくるのであれば、協議会を設置する意味がない。各団体からの委員が参加しているため、もっと具体性を持ち、実行性のある対策にしていく考えはないのか。空き家対策にどこまで踏み込んでいくのか市長の考えをお聞きしたい。</p> <p>これまでは実働的な対策を実施できていない。他市の状況も踏まえて、踏み込んだ形で対応していきたい。例えば、高齢者が入所して突然空き家となるなどの状況も考えられる。そのような場合には、終活により事前に住宅に関する約束事しておくことを提案したり、売却したい場合に不動産事業者と連携して売却に対応するなど踏み込んだ対策をしたい。条例があっても、対応ができていない現状を踏まえると、改善等のお願いをするだけでは対策が進まないこともわかっているため、総合計画等とも連動して、座間市の住宅政策についても考えていきたい。今回は第1回目の協議会であり、まずは委員の皆様へ空き家等対策協議会がどういう役割があるのか、また、座間市の空き家の現状をお伝えしたいと考えている。</p> <p>空き家等対策は、第一義的には空き家等の所有者が対応すべきことではあるが、具体的な対応についてもこれから考えていきたい。2回目以降の協議会では、座間市の具体的な空き家等対策計画の方向性を示していきたいと考えている。</p>
<p>委 員</p>	<p>ぜひ机上での議論ではなく、実際に空き家等を所有して本当に困っている人も多いため、その問題を解決し、安心して生活できるように役立つものとしていきたい。</p>
<p>委 員</p>	<p>これまでの議論の中で方向性としては3つほど出ている。1つ目は、特定空き家等を増やさないために対策をしていくこと。資料8ページの中のB、Cランクの段階で何とか対策を講じていくという観点である。2つ目は、少子高齢化により高齢者が増加することによる空き家等が増加していくスピードを緩めていくこと。3つ目は、新たな若い人に入ってもらいたいエリアで高齢者が増加するのであれば、そのエリアでは地域活性化に寄与する施設や拠点をつくり、都市計画マスタープラン等のまちづくりと連動して進めていく、などが考えられるが、まだ定まってはいない状況だと感じる。</p> <p>そもそも何をもって空き家とし、誰がそれを空き家であると判断するのかというのが難しい。例えば、見かけの空き家として、誰も住んでい</p>

	<p>ないが、仏壇や神棚があり動かせないという場合は多い。親が老人ホーム等に入所している場合、本人は、空き家ではなく帰る場所だと考えているが、家族はいずれ空き家になると考えているケースもある。そうした事情は民生委員がよく把握しているし、警察の生活安全課でもそうした情報はわかっているのかもしれない。</p> <p>現実的には、何をもって空き家とするかは地域によって異なるため、議論を積み重ねていかなければならない。</p> <p>例えば、建築協会や宅建業協会と議論すべきことは、高齢者夫婦はなるべくお金を使わず貯金して、どちらかが他界した後、その住宅の売却資金と預貯金を合わせて老人ホーム等の入所資金として考える。しかし、その金額では大抵は7～8年程度の資金しか捻出できず、その後どうしていいか意思決定できなくなる。住宅を売れる値段と預貯金額で空き家があるエリアや後期高齢者が増加するエリアなどが推測できる。そのようなミクロなデータを各団体で持っているため、それらを地域ごとに整理・分析できると、精度が高くなり、どのような対策を講じるべきか、より具体的に整理できるのではないか。</p> <p>高齢者夫婦ふたり暮らしの対応であれば、特定高齢者検診の中で住宅に関する内容を追加したりできると、地域包括とも連動した取組となる。このように空き家等対策は踏み込むと内容が多岐にわたるため、座間市としてどこを目指すのかは明確にしなければならない。若い人を呼び込むということであれば、総合計画や都市計画マスタープランと連動して考えていかなければならないと感じる。</p> <p>神奈川県内の動向としては、総合的に取り組むか、特定空き家等への対策に絞って取り組むかの、どちらかの方向性ではないかと考える。</p>
<p>委員</p>	<p>適正に管理されていない空き家は、様々な面から地域住民の生活に悪影響を与えると書いてあるが、悪影響であるかもしれないが、それは地域や市場が阻害されて起こる問題も含んでいる。そうした問題に対して個別的な対策が、どのように包摂していけると座間市として良いのかを議論していきたい。そうすることで、座間市の実態に即した内容を議論し、各専門性から対策を検討できる。その点についても踏み込んでもらえるとよい。</p>
<p>会長</p>	<p>目標1の空き家等の発生抑制に踏み込むことは、高齢者夫婦に終活の活動と合わせて住宅のことを考えてもらう機会をできるだけ早い段階で取組んでもらうことが重要であると考えている。</p>

	<p>計画自体はあくまで方針であり、具体的な施策を議論することは難しいが、そうした具体的な施策も考えていかなければならない。住宅が適切に管理されていなければ、空き家等の利活用にもつながっていかないため、まずは住宅を所有している人への意識啓発も大切であると考えている。</p> <p>空き家の分布図をみても、市内の人口密集地に集積しているようであり、高齢化率との相関よりは単純に住宅数が多い地域で空き家が多い状況にある。</p> <p>座間市は住宅地としての価値は高いと感じており、できるだけ新たな人に活用してもらえるようになるのが理想的である。住宅政策として、人口減少への対応、若い年齢層の定住等に注力していきたいため、総合計画等とも絡めて考えていく必要がある。</p>
事務局	<p>空き家等対策の方向性や空き家の定義は、今後、明確に示していきたい。各対策の方向性などの根拠となるデータも整理していきたい。</p>
委員	<p>何をもって空き家とするかは、終活の取り組みの中で高齢者夫婦がどういう意思決定をするかなど、市民がどう考えるかと合わせてわかっていくことであり、計画期間の最初の1～2年は、そうしたことをじっくりと考えても良いのかもしれない。机上では決まらないため、対策を推進していく中で決まってくることであると考えている。</p>
委員	<p>526件の空き家の中で、所有者が特定できていない空き家等はあるのか。所有者が特定できていない空き家は管理者がいないということであり、今後、特定空き家等となるおそれがあり注視する必要がある。</p>
事務局	<p>調査を進めていくと、住民票を置いたまま、別のところに住んでいるような状況もみられ、所有者を特定できていない空き家もあり、課題となってくると考えている。詳細については、しっかりと調査を進めていかなければならないと考えている。数については後日回答させていただく。</p>
会長	<p>次回までに、そうした数も示せるようにする。</p>
委員	<p>空き家等対策計画の中で、各目標に対する数値目標は設定するのか。</p>
事務局	<p>空き家等対策計画としては、数値目標としては明確に示すことが難しいため、あくまで時限的な目標になると考えている。</p>
委員	<p>目標のエビデンスがあいまいなうえに、目標の達成ができたかできないかの指標もないままではあいまいさが残ってしまい、どこまでやれば対策として効果があり達成できたかがわからない。個々に数値目標</p>

事務局 委員	<p>を設定すべきである。</p> <p>今後検討していきたい。</p> <p>別の観点からみると、今後、何も対策をしなければどこまで悪化するのかも考える必要がある。こうした協議会で議論をしていくことが、1つの対策となっているとも考えられる。委員が地元に戻って空き家対策について説明し、協力を依頼できるようにしなければならない。</p> <p>何もしないと特定空き家等が増えていくため、先手を打って予防していくという観点も必要である。</p>
事務局 会長 委員	<p>議題4 次回の日程について、資料4に基づき説明。</p> <p>これに対する質疑はあるか。</p> <p>意見なし</p>
会長	<p>以上で、本日の議事は全て終了した。</p>