

## 会議録（要旨）

会議の名称	令和7年度 第2回中井町空家等対策協議会
開催日時	令和7年11月25日（火曜日） 午前10時00分から午前11時30分
開催場所	中井町役場 2階 政策審議室
出席者	<p>【委員7名】 戸村裕司会長、梶田佳孝副会長、植木信孝委員、長谷川匡委員、石川明委員、小島隆彰委員、成川保美委員</p> <p>【事務局3名】 篠嶋、山本、石塚</p> <p>【傍聴者0名】</p>
欠席者	【委員1名】片桐千香子委員
会議資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和7年度 第2回中井町空家等対策協議会 次第</li> <li>・中井町空家等対策協議会委員名簿</li> <li>・【資料1】中井町空家等対策計画（案）</li> <li>・【資料2-1】中井町管理不全空家等及び特定空家等判断基準（案）</li> <li>・【資料2-2】判断基準対照表</li> <li>・【資料3】今後のスケジュールについて</li> </ul>
会議内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 開会</li> <li>2. 会長あいさつ</li> <li>3. 議題 【協議事項】 (1) 「中井町空家等対策計画」の計画案について (2) 「中井町管理不全空家等及び特定空家等判断基準（案）」について</li> <li>4. その他 今後のスケジュールについて</li> <li>5. 閉会</li> </ol>
会議要旨	<p>1. 開会 【事務局】 定刻となりましたので、ただいまより令和7年度 第2回中井町空家等対策協議会を開催させていただきます。 本日は、欠席委員1名となっておりますが過半数の委員にご出席いただいているため、本日の会議は成立しております。また、会議は原則公開となっており、議題、協議等の内容を記載した議事概要を後日、町のホームページにて公開する予定となっているため、ご承知おきをよろしくお願ひいたします。</p> <p>2. 会長あいさつ 【会長】 皆様おはようございます。本日もご多用な中、寒くなつてしまいりました</p>

が、第2回中井町空家等対策協議会にご出席いただきありがとうございます。

前回は中井町の空家状況を皆様に共有させていただき、非常に活発なご議論をいただきました。今回、改めて前回の内容を盛り込み、新たな計画の素案を策定いたしました。さらに、町として新たに策定する判断基準についても皆様からご意見をいただきたく存じます。

今回、皆様のお声を通して町の実情に合った計画、あるいは判断基準ができておりますことを心より感謝を申し上げます。

また、改めまして、本日もそれぞれの専門的な立場から忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げまして、開会のご挨拶に代えさせていただきます。本日はよろしくお願ひいたします。

### 3. 議題

#### 【協議事項】

(1) 「中井町空家等対策計画」の計画案について

#### 【事務局】

－資料1について説明－

#### 【委員】

23ページ(2)について質問、町内で回答できない際はどのように対応するのか。

#### 【事務局】

例えば、税金に関する部分は、基本的に担当課では町民税などの部分しかお答えできませんので、専門の機関におつなぎしていく必要があると考えております。

現在、神奈川県の居住支援協議会で住居に関する相談を行っていただくことになっております。平素から連携を取っており、中井町も会員として入っています。こちらを活用し二宮町、中井町では、昨年は耐震改修に関するセミナー、空家に関するセミナーを開催した実績がございます。

専門機関におつなぎし、見守り、その後また相談を受けながら解決に向けて共に相談者と歩んでいきたいと考えています。

#### 【委員】

この機関は、他の例えば県西地域の方達も利用していますか。

#### 【事務局】

利用しています。神奈川県としての組織なので、全市町村会員に入っていたと記憶しています。

**【委員】**

例えば小田原市では、ワンストップ窓口を作っており、中井町でいうところの企画課が担当していることを行っており、相談内容によって答えられない場合は、7団体に問い合わせて相談、回答を窓口がお返事をするという形をとっています。中井町ではそのあたりいかがでしょうか。

**【事務局】**

町が専門機関と直接やりとりをするとなると、年に1、2件と相談件数も少なく、単独で行うのは効率の面で難しいところです。

まずは今考えている形で対応し、その後、声かけ、伴走をしながら支援をしていく形を取りたいと考えております。

**【委員】**

空き家バンクについて、小田原市では、前回の協議会で初めて要綱を作り直しました。

様々なリスクヘッジを入れ込んだ要項を作りましたので、小田原市に相談して見せていただいてはどうかと思います。

**【事務局】**

県西地区の市町村で空き家担当者の定期的な集まりがあり、その中で様々な情報交換、共有などさせていただいている。ご紹介いただいたように有意な情報があれば問い合わせをして、共有するような取組を進めたいと考えております。ありがとうございます。

**【委員】**

空き家バンクは各市町村でホームページを立ち上げていると思いますが、神奈川県独自として立ち上げる話など出てないですか。

**【事務局】**

県でという話は出ておりません。

**【委員】**

協議会があるので、小さな市町村が要望として挙げていただくと効果的であると思います。

**【事務局】**

入口が神奈川県であれば相当数アクセスがあり、中井町単体ではアクセスがあまり多くはないということはあると思います。

### 【事務局】

自治体としては町でページを持っており、さらにページを増やすには予算の問題などもあります。小田原、真鶴、湯河原の1市2町のみでそのポータルサイトの運用は行っています。県全体ではそのような話はないので、機会をみてと考えています。

### 【委員】

中井町には空き家が134戸ある状況だと思います。特定空家、管理不全空家の認定とありますが、どのぐらいの期間で認定、施行、解体などができるのか。空き家が何件もありますが、そのまま何年も経っている状況を見ています。法律や基準ができても施行がスムーズにいかない限りは絵に描いた餅になってしまうと思います。

難しい問題と承知していますが、町で生活している人からすれば、空き家等をなくす形で早急に対策を取っていただきたいと思います。空き家等の活用も短期にしないと朽ちていってしまうので、その辺りについてどういう対応が考えられるのかお聞かせいただきたいです。

### 【事務局】

令和4年の前回調査時に比べ件数は若干増えたぐらいでしたが、中身は半分程入れ替わっておりました。空き家だったものに誰かがお住まいになられていたり、除却されたり、新しい建物が建ったり、当町も年間30件ぐらいは新築物件がある状況です。

同じ空き家があるのは多くはなく、中でも空き家になってもきちんと管理しようという方はまだ見られるようです。前回調査時は劣化度も調査し、それほど程度の悪いものも多くはありませんでした。

2040年問題と言われるように、本当に管理できなくなってくるのはこれからということで、今後に備え計画を作ったという形です。

町内連携をしながら様々な意識の醸成等を行い、勧告やペナルティまで行く前に対応していただけるような取組を進めるのが一番と考えております。皆様にご意見いただきながら取組を進めていければと思います。当町も定期的な空き家調査を行い、劣化度の把握にも努めていきたいと考えております。

固定資産を所有されている全世帯に通知を行い、また、劣化が進んでいる家には個別にお話ををして、代執行の前で何とか対応したいと考えています。劣化状況につきましては、今後物件の把握をしながら進めていきたいと考えております。

### 【委員】

代執行を間違えれば、財政的な問題や公平感など色々な問題が出てくると思うので、緊急に対応していかないといけないという危機感をもう少し持つ

ていただきたいと思いました。

全て手を差し伸べることはできない状況の中で、自治会においても連絡が取れない状況で、何もわからないのでなんとかできる形を考えていただかな  
いとどうにもならないと思いました。

素晴らしいアンケートを実施していても、活用できないものになってしま  
うのではないかと危惧しています。

#### 【委員】

小田原市の例えですが、特定空家に指定しても結局のところ前進しない物件  
は全然前進していません。

今回、管理不全空家というのが出てきたことにより、財産管理人を立てて一軒  
壊し土地販売しているように、レスポンス良く2年程で済むものもあります。

長期的な対策をしていかないと相手のあることなので、特定空家に指定した  
からすぐに対応してくれるとは限らないです。持ち主がいないというのが一  
番やりやすいかも知れません。

そういう流れをとるのが空き家をなくしていく方法としては一番早い  
と、いくつも協議会を見て思っています。今後は特定空家で調査に入り、管理  
不全にし、所有者がいなければ財産管理人を立てて処分していくしかないと思  
います。所有者がいると一番厄介なので、担当者はこれから必死でやらな  
ければならないと思います。長い目で見ていただきたいと思います。

#### 【委員】

空き家バンクの買主側の規制の件について、一般の方しか購入や借りるこ  
とができず、不動産業者や建設業者、法人であればスムーズに売れるとい  
うことが逆にハードルになり、売却できないことも結構あるのでその撤廃は行  
政的にはできないものなんでしょうか。

#### 【事務局】

実施している市町村もございます。当町の場合では、宅建協会に依頼を  
し、担当不動産を決めていただく流れで、所有者様と相談し金額を確定する  
という流れもございますので、あくまでも所有者様がご納得いただける範囲  
なのかどうかも関係するのではないかと考えております。町といたしまし  
ても調査・研究を進めていく必要性があると思っております。

#### 【委員】

一般の人であるとイメージが湧かないと思うので、仲介に入り、第三者の  
業者が買いリメイクし、すぐに売れるという流通が早いので、そこは早めに  
撤廃していただくといった方法が循環しやすいと思います。

**【事務局】**

一つ一つ価格感は違うこと、また所有者様がお決めになられる売値と購入しようとする方が思う価格感、リフォーム費用を考慮した購入金額、おそらくそこのマッチングがうまくできていないと思います。

また、都市部ではないので、タイミングが合うこともあると思います。

他市町の取組や課題も確認しながら検討させていただきたいと思います。

**【委員】**

空き家バンクの不動産の手数料は、小田原市協議会では 30 万円に上がったと聞いたのですが小田原市限定でしょうか。

**【委員】**

宅建の全国共通です。

**【事務局】**

以前はパーセンテージでやっていたので物件価格が低いと手数料が低く、業者さんが商売にならないということがありました。

**【委員】**

調査は定期的に行うのか。この 5 年の計画の中でどういう進捗管理なのか。

**【事務局】**

令和 6 年度調査時もそれなりの費用をかけさせていただきました。

令和 4 年度調査では、職員と併せて地域の自治会にご協力をいただき調査を行いました。ただ、劣化度について職員では難しい部分があり、令和 6 年度調査では委託という形で実施しました。水道の閉栓状況等で空き家と考えられる 200 以上のお宅を全件当たり、空き家判断を実施し、かつ空き家の劣化度を見るという形になります。

今回も 8 ページに劣化度を掲載しておりますが、町として注視すべきものは D ランクの約 10 件の物件かなと考えています。時折、我々職員も注視しながらという形になろうかと思います。

状況を見ながら進めていくことになると思うので計画上には書きづらいところがあります。

**【会長】**

改めてワンストップのあり方や、空き家バンクと事業者の関係から住宅に関しては一方性のある計画化等のお話を伺いました。再度検討させていただきたいと思っております。ありがとうございました。

それでは、協議事項 2 番目に移らせていただきます。中井町管理不全空家

等及び特定空家等判断基準についてよろしくお願ひします。

**【協議事項】**

(2) 「中井町管理不全空家等及び特定空家等判断基準（案）」について

**【事務局】**

－資料1について説明－

**【委員】**

今までに管理不全空家、特定空家の指定をした実績はあるんですか。

**【事務局】**

当町においてはございません。そもそも基準がなかったという経緯でございます。

**【委員】**

逆に自治体から対象と思われるものを上げてこられているというのは結構あるんですね。直に住んでいる方が見て、管理がされてなく、近隣に悪影響があるというものは直に上げていただき、管理不全空家と指定した実績を作ったほうがより鮮明になるのかと思います。

**【委員】**

小さな町ですので、家に行く人を保護できるような安全保障的なものがあるといいと思います。

**【事務局】**

今現在の実情ですと、建物の安全等で不安という町民からのお問い合わせは過去にも一度も受けたことはないです

ただし、草の繁茂等のご連絡は頂きます。お隣の住宅の方からお声掛けを頂きます。ただ、住民の方からのご連絡でと持主にはお伝えしますが、特定のお名前でお伝えすることはできません。草の繁茂であると名前は伏せても誰が言ったかは分かってしまう可能性はありますが、その辺はご心配なさらなくていいかと思います。

また、基本的には町民の方がおっしゃられるもの、もしくは町での調査結果、どちらかによって特定していく流れになっています。職員が常に空き家を見られればいいですが、なかなかそうもいかないので、地域のご協力あってこそになります。ご連絡をいただければ、職員で一度調査にお伺いするという流れになると思います。

**【会長】**

劣化が進んでいるけれども実は空き家ではないケースもあるわけですね。例えば、相続が終わっていないなど。

**【事務局】**

相続が終わっていなくても住んでいなければ空き家なので、住んでいても劣化が進んでいる家もあります。

**【会長】**

一つ一つのケースになっているのも事実だと思います。まずは声をかけていただければ調査に行き、プライバシーも守ります。状況を見ながらやっていけたらと思っています。よろしくお願ひいたします。

**【委員】**

この基準案は小田原市で最初に作ったもので、今まで特定空家とそうでないものとはっきりしていたものが、管理不全空き家が入ることにより、曖昧さが出てきてるところもあるんです。

管理不全は立入り検査ができないです。特定空家は敷地内に入っての調査が可能ですが。管理不全を狙っていったけど特定空家になってしまふ、特定空家にしたいけど管理不全になってしまふなど。管理不全は立入禁止なのが難しいところで、町として弁解を考えておかないと大変です。

この間、南足柄の時に出た話題で、国交省では空き家は特定空家でなければ全て管理不全にというのがもくろみだったみたいです。

しかし、県西地域としては乱暴だろうということで、今回の管理不全空家が曖昧なところに入れるようになったということなんです。

国としては、空き家は全て管理不全にして固定資産税の免除を外し、どんどん削っていくというのが施策のようです。ただ、地域に根ざす行政としてはやりにくいということで、県西地域の案として同意してこういう形を取っているということだと思います。今後はこの基準案ができ、その後、調査の委託を建築士事務所協会が受け調査をしていく。結果を出し、それを皆さんで審議していただく。そこで内容に異議がなければ管理不全になり、特定空家になる流れだと思います。

先ほど近隣からのお話がありましたが、どこの行政もまずは空き家であることが第一、近隣からの苦情があったところが第一の優先順位で、その上で町なり市が調査した空き家の劣化頻度の激しいところを調べていくという優先順位だと思います。ですから、どんどん近隣の方に言っていただき、報告があったから調査に入ったということが持ち主に対しても一番のメッセージにもなると思います。

#### **4. その他**

今後のスケジュールについて

**【事務局】**

－資料3について説明－

**【委員】**

パブリックコメントの件数はどの程度を期待していますか。

**【事務局】**

町の個別計画についてはそれほど多くはないのが実情だと思います。

今回は町民の方の財産にかかる部分ではあるので、どのくらいの方からご意見を頂くかとは思っているところです。

**【会長】**

当町自治会の皆様、あるいは周囲の皆様からお声をいただければ、動く弾みになると確認できました。皆様にもお知恵を借りながらより実効性のある計画にしてまいりたいと思いますので、改めてよろしくお願ひします。

#### **5. 閉会**

**【事務局】**

皆様、本日は長時間にわたりご協力いただきありがとうございました。

次の協議会については、12月下旬から開始するパブリックコメントで頂いた意見などを必要なものは検討の上、反映させるなどしていきたいと思いますので、皆様からご意見をいただきたいと考えています。2月上旬に3回目の協議会開催予定です。文書によってご依頼をさせていただきますのでよろしくお願ひいたしたいと思います。

以上をもちまして第2回中井町空家等対策協議会を閉会いたします。ありがとうございました。

以上