

令和7年度第2回茅ヶ崎市空家等対策推進協議会 会議録

議題	<p>1 議題</p> <p>(1) 特定空家等への対応について</p> <p>(2) 茅ヶ崎市特定空家等対策計画の改訂について</p>
日時	令和8年2月10日(火) 15時10分から16時15分
場所	茅ヶ崎市役所本庁舎4階 会議室3・4
出席者氏名	<p>【委員】</p> <p>加藤副会長、佐藤(光)委員、三觜委員、本村委員、岩崎委員、木下委員 小宮山委員、佐藤(青)委員、中川委員、瀬川委員</p> <p>【欠席委員】</p> <p>出石会長、峯崎委員、小澤委員</p> <p>【事務局】 都市部都市政策課</p> <p>深瀬都市部長、菊地課長、永野課長補佐、重田主事</p>
会議資料	<p>議案趣旨書</p> <p>資料1 特定空家等の進捗及び対応方針について</p> <p>資料1別紙 空き家法に基づく緩和代執行スケジュール(案)</p> <p>資料1-1 特定空家等の概要①</p> <p>資料1-2 特定空家等の概要②</p> <p>資料1-3 特定空家等の概要③</p> <p>資料1-4 特定空家等の概要④</p> <p>資料1-5 特定空家等の概要⑤</p> <p>資料1-6 特定空家等の概要⑥</p> <p>資料1-7 特定空家等の概要⑦</p> <p>資料2 茅ヶ崎市空家等対策計画の改訂に係る「基本的考え方」(案)</p>
会議の公開・非公開	非公開
非公開の理由	個人情報扱うため
傍聴者数	0人

15時10分開会

○加藤副会長

それでは、令和7年度第2回茅ヶ崎市空家等対策推進協議会を開催いたします。

本日の協議会の協議事項（1）につきましては、個人情報等を審議することとなるため、非公開とさせていただきますがよろしいでしょうか。

[異議なし]

効率的な進行をしていきたいと思っておりますので、ご協力をお願いいたします。

それでは、議題（1）の協議事項である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。

-----議題（1）は非公開-----

では次に議題2の協議事項の茅ヶ崎市空家等対策計画の改訂について、事務局からご説明をお願いします。

○事務局（重田）

それでは議題（2）茅ヶ崎市空家等対策計画の改訂について説明いたします。

この議題は、空家等対策の推進に関する特別措置法の改正により、「管理不全空家等」が新たに創設されたことを踏まえ、運用にあたり、判定方針等を空家等対策計画に位置付けるため、同計画の改訂に対する「基本的考え方」を協議するものです。

資料2の2ページ目をご覧ください。空家等対策の推進に関する特別措置法は、令和5年5月14日に公布され、同年12月13日に施行されました。

改正の背景としましては、居住目的のない空家が増加しており、1998年から2030年にかけて約1.9倍になると見込まれていることが挙げられます。

これまでの除却等の促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の段階での有効活用や、適正な管理の確保をより一層強化する必要があることから、今回の法改正が行われました。

今回の法改正では、空家の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の3つを柱として、空家への対応を強化する内容が盛り込まれました。

このうち、今回の計画改訂において本市の計画に反映する項目は、赤字で表示しております管理の確保の「特定空家化の未然防止」、「所有者に代わって管理を行う管理不全建物管理人の選任請求」と特定空家等の除却等の「緊急代執行制度の創設」、「所有者に代わって空家の管理・処分を行う財産管理人の選任請求」に関する部分です。「管理の確保」に関する取組として、特定空家化の未然防止を目的とした管理不全空家等への指導・勧告制度が創設されたこと及び管理不全建物管理人の選任請求について、運用方針や対応の手順等を新たに追加します。「特定空家等の除却等」に関する取組としましては、緊急代執行制度及び財産管理人制度の活用についても同様に運用方針や対応の手順等を新たに追加します。

続いて、3ページ目をご覧ください。改正法への対応についてご説明いたします。

平成30年及び令和5年の住宅・土地統計調査の結果から推察すると、本市において空家が急激に増加することは見込まれず、今後も一定数の空家の発生は継続すると予測されます。

これまでは「特定空家等」に判定するには、状態が相当に悪化する必要があり、その状態に至るまでの間においても周辺環境に悪影響を及ぼし続けるものの、法に基づく行政指導等の対応ができない状況がありました。

また、空家が長期間放置されることで、相続の発生などにより所有関係が複雑化し、管理責任が希薄となる結果、問題解決が一層困難となるケースもあります。このような課題を踏まえ、令和5年12月に施行された改正法では、放置すれば特定空家等となるおそれのある空家、いわゆる「管理不全空家等」に対して、法に基づく指導や勧告を行うことができる制度が新たに創設されました。空家等については、周辺環境への悪影響が軽微な段階で問題解決を図ることが望ましいことから、担当課としては、今回新たに創設された管理不全空家等を円滑に運用するための体制整備や対応方針を、計画に反映する必要があると考えています。

なお、現行の空家等対策計画は、計画期間満了に伴い令和5年に改定を行っており、計画期間は令和14年まで、残りの期間は7年となっています。主に管理不全空家等に関する対応方針を定めるものであり、基本的な方針や方向性については現行計画から大きな変更はないことから、今回の改訂は、原則として改正法により新たに規定された内容を現行計画に反映するための、改訂に留めることとします。

次に、4ページ目をご覧ください。改訂計画のイメージについてです。

現行計画の基本的な内容は維持しつつ、法改正に関連する箇所について追記・修正を行う改訂を予定しています。併せて、法改正に伴う条項ずれへの対応や、その他修正が望ましい事項についても、必要に応じて改訂を行います。

主な改訂箇所は、第3章第3項「空家等の対策に関する基本的な方針」、第4章第5項「特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項」、及び第7項「空家等に関する対策の実施体制に関する事項」です。

5ページ目をご覧ください。改訂箇所について、第3章第3項の「空家等の対策に関する基本的な方針」では、管理不全空家等に対する措置に関する記述を追加し、特定空家等に加えて、管理不全空家等の制度運用方針についても追記します。

第4章第5項「特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項」では、空家等の作業フローを見直し、管理不全空家等の判定や緊急代執行の実施に関するフローを新たに追加します。あわせて、運用上の課題を踏まえ、特定空家等に関する現行フローについても最適化を図ります。また、財産管理制度の活用についても、作業フローへの位置づけを検討します。

机上にあります茅ヶ崎市空家等対策計画の21ページをご覧ください。こちらの空家等作業フローの修正を予定しております。

また、22ページ以降の空家等の区分に係る判定基準について整理を行い、管理不全空家等の判定基準を新たに作成するとともに、適宜特定空家等の判定基準の見直しを行います。

資料2の5ページにお戻りいただき、第7項「空家等に関する対策の実施体制に関する事項」では、特定空家等判定委員会が担う役割について、「管理不全空家等」を含めた空家区分の判定における関わり方を整理し、委員会の役割の再定義を行います。

最後に6ページ目の改訂スケジュールをご覧ください。

今後の流れとしましては、庁内の空家等関連会議や本協議会からの意見を踏まえ、基本的考え方を整理したうえで、空家等対策計画の改訂素案を作成します。

改訂素案の作成は、令和8年8月頃を予定しており、それまでに庁内及び協議会から意見をいただいたうえで、庁議および議会の承認を経て、改訂素案に対するパブリックコメントを実施します。

その後、令和9年2月頃に庁内会議および本協議会で説明を行い、令和9年3月の計画改訂を目指しています。

説明は以上となります。

○加藤副会長

ご説明ありがとうございました。

ただいまの件に関しまして何かご質問、ご意見がありましたらお願いいたします。

○三觜委員

財産管理人の選任と出てきましたが、どのような人をどのような形で選任するようシステムなのでしょうか。

○事務局（永野）

先ほどご説明した所有者不明土地建物管理命令の手続きに関連してですが、令和5年12月の法改正により、これまでの所有者不明土地に関する制度に加えて、空家対策の中でも民法上の財産管理制度を活用できるようになりました。

この財産管理制度については、市が直接管理人を選ぶものではなく、市が裁判所に申立てを行い、そのうえで裁判所が弁護士や司法書士といった方を管理人として選任する仕組みとなっています。

今回の計画改訂にあたり、市として考えている点ですが、現行の計画には、この財産管理制度の活用について特に記載がありません。現状では、所有者不明土地に関する手続きを進める場合、その都度、庁内の会議や本協議会に諮りながら進めている状況です。

今後は、法改正によりこの制度の活用が位置付けられたことも踏まえ、例えば特定空家等への対応とあわせて、どのようなケースでこの制度を活用していくのかといった点を整理していく必要があると考えています。

具体的には、今後の対応の流れを整理する中で、所有者不明土地建物管理命令の申立てや財産管理制度の活用も含めて、全体のフローとして分かりやすく示していきたいと考えています。

○三觜委員

空家対策については、法に縛られたりすることも多いと思います。市の方では動ききれないというところもあると思うので、本制度のような仕組みを活用することはよいと思います。

また、管理人については、市が選任するのではなく、裁判所で選任するということですね。ありがとうございます。

○加藤副会長

他にいかがでしょうか。

○小宮山委員

今までの特定空家等の判定基準では、「○」が付いた物件が判定されていましたが、今回の説明では「△」の段階、つまり特定空家等に至る前の状態の空家も広く対象に含め、空家対策を講じていくというイメージかと思います。

現在、特定空家等に判定されている件数は7件ですが、今後は管理不全空家等として対象件数が大幅に増える、あるいはそのような運用を想定して検討されているのでしょうか。

○事務局（永野）

管理不全空家等というのは、特定空家等に至る前の段階で、近隣への悪影響はまだ比較的軽いものの、すでに何らかの影響が出始めている空家を対象にしています。特定空家等になるまで待つのではなく、もう少し早い段階から対応していきたいということが今回の法改正の趣旨です。

そのため、今後は特定空家等よりも管理不全空家等の件数の方が多くなる可能性はあると思っています。ただ、判定基準を緩くして件数を増やしていこうという考えではありません。特に勧告を行った場合には住宅用地の特例が外れて固定資産税が上がるなどの影響も出てきますので、その判断はできるだけ慎重に行う必要があると考えています。

ですので、基準に当てはまるものをどんどん増やしていくというよりは、所有者との対話が行き詰まってしまったケースなどについて、空家の状態が相当に悪化する前の段階から、法に基づいた対応ができるようにしていきたいと考えています。

○加藤副会長

ありがとうございました。

では、本協議会として議題2の空家等対策計画改定に係る基本的考え方の案につきまして、事務局から説明があったとおりということで、よろしいでしょうか。

[委員一同異論なし]

それでは本日の議題は以上となります。
事務局より事務連絡はございますか。

○事務局（永野）

皆様ご審議ありがとうございました。

冒頭でご説明をさせていただきましたが、当日配付させていただいた資料につきましては、個人情報関係もありますので、机の上に置いてお帰りいただくようお願いいたします。

また次回の協議会の開催につきましては、夏頃というところになりますが、日時等が決定次第また事務局よりご連絡差し上げますのでよろしくをお願いいたします。

事務局からは以上です。

○加藤副会長

それでは本日の審議は終了としたいと思います。

委員の皆様方には長時間にわたりまして、ご協力大変ありがとうございました。

～了～

16時15分閉会