

第2回 空家等対策検討委員会 会議要旨

開催日時		平成29年6月30日（金）10時00分～12時00分
開催場所		役場2階 第1会議室
出席者	委員	出席11名 齊藤委員 杉本委員 松木委員 内海委員 矢部委員 柳田委員 下條委員 美和委員 八木委員 羽太委員（代理出席：今駒副主幹、山口主事）
	その他	傍聴席1名
	二宮町	政策担当参事
	事務局	政策総務部企画政策課4名
会議次第		<p>1. 開 会</p> <p>2. 会長あいさつ</p> <p>3. 議 題</p> <p>（1）二宮町空家等対策計画（骨子）について【資料1・資料2】</p> <p>（2）二宮町空家等対策計画に関連する取組事業について【資料3】</p> <p>（3）その他</p> <p>4. 閉 会</p>

■会議概要

1. 開会

2. 会長あいさつ

3. 議題（○委員意見 ●町意見等）

(1) 二宮町空家等対策計画(骨子)について

●事務局より説明

○空家等対策計画が完成するのはいつ頃か。協議のスケジュールはどうなっているのか。

●今回の検討委員会内で出た意見を整理し、次回の検討委員会では、案に近い形で提出する。9月頃に第3回検討委員会議を開催予定。

○9月の会議で対策計画の内容は確定するのか。

●会議内で意見をいただき、12月頃にもう一度検討委員会議を開催する。そこで案として同意を得られたのち、庁内で協議を行う。その後、年明けに町民意見募集という形で町民の皆様から意見をいただく。

○資料1、資料2と分かれているが、最終的には資料2の内容も計画に組み込まれるのか。

●組み込む予定である。

○国の調査と町の調査で空き家数等に差が出ているのはなぜか。

●国の調査では「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「その他の住宅」を空き家としている。町の調査における空き家は、国の調査にある「その他の住宅」にあたる部分を記載している。また「その他の住宅」において、国の調査では新築の物件等も利用されていなければ対象としているため、国と町において空き家数等の結果に差が出ている。

○流通・利活用の促進に空き家バンクについての記載があるが、現状、空き家バンクの運用はうまくいっていない。空き家バンクの促進が図れていない状況を町はどのように分析しているのか。また、実際に利用促進を図るための対策を町としてどのように考えているのか。

●資料3(二宮町空家等対策計画に関連する取組事業について)にて説明

(2) 二宮町空家等対策計画に関連する取組事業について

●事務局より説明

●空き家バンクの周知については、町のホームページや広報紙を活用し行っている。また、固定資産税納税通知書を送る際に、空き家バンクのチラシを同封し、制度周知の促進を図っている。

●現在の空き家バンク制度では、一般に流通しない空き家を主な対象としているため、すぐに使える物件が少なく、買い手・借り手がつかない状況になっている。また、一般に流通する物件に関しては、現在の空き家バンクの制度主旨に合わないため、希望があっても登録していない。

○空き家バンクで成約した空き家はどんなものか。

●所有者が提示した金額が安く、購入を希望する人が多かった。

○空き家バンクの空き家をホームページから見つけた後はどうするのか。

●まず町に連絡していただき、申請書を提出してもらおう。本人確認を行った後、町から不動産業者につなぎ、その後は業者と利用希望者で話し合いを進めても

- らう。
- なぜ2件取消しを行ったのか。
 - 空き家バンクに登録することで他の流通が探せず足枷となっていたため。
 - 空き家バンクに掲載している場合、別に専属専任契約等を行ってはいけないのか。
 - 契約には3パターン（一般媒介契約、専任媒介契約、専属専任媒介契約）があり、締結している契約内容による。
 - 空き家数が254件という結果になっているが、どういった調査をしたのか。
 - 調査結果から判明した現地の空き家所有者に対し、空き家バンク登録の周知は行わないのか。
 - 県の企業局から6か月以上前に上水道を閉栓した方の情報をもらい、そこから抽出した物件を調査した。また、空き家と見受けられる物件の所有者に対してアンケート調査（無記名）を行った。アンケートでは町が空き家バンクを開設した場合、利用を希望する方には名前を記入していただいた。
 - 空き家バンクの登録件数が少ないことについて、補助金が足枷となっている部分がある。町の補助金を使う以上、空き家の登録を簡単に行うことはできない。それを踏まえて補助金制度自体の見直しが必要。
 - 住宅に関する事業について補助金の制度が別々になっているため、補助金の一本化も住宅施策として視野に入れている。
 - 全国版空き家バンクの制度が進められているため、より広く空き家バンクを見てもらえるのでは。
 - 町としては空き家バンク登録へのハードルを下げ、より多くの流通を図ることに重点を置くことが良い方法だと考えている。
 - 町の空き家バンクで取り扱っているのは売買物件だけか。
 - 賃貸物件も取り扱っている。
 - 同居・近居推進事業補助金については、他市町村から町内へ転入する住民のみ補助金が適用されるため、町内から町内へ転居する住民についても補助金を適用する等、検討を進めてはどうか。
 - 元々施策自体が移住に主眼を置いている。（以前同居奨励金という補助金があったが廃止になっている）
何に主眼を置いて補助金を設定するか整理する必要がある。
 - 他市町村においては、耐震補強に力を入れている市町村があるため、その方向に持っていくことも考えられる。
 - 耐震診断、耐震補強に関する補助金はないのか。
 - 補助金はある。ただし現に居住している所有者のみに対し、耐震診断費用6万円のうち4万5千円を補助する。耐震補強を行った場合は耐震改修工事に係る費用の2分の1（上限50万円）を補助する。
 - 現に居住している住宅のみ補助の対象になるため、空き家を安く購入し耐震補強をして売るといったことはできないようになっている。
 - 現行の耐震補強の補助金に関しては空き家の活用を視野に入れた制度となっていない。
 - 骨子の中に予防が挙げられているが、高齢者が居住している住宅等を空き家にしないうちに、住宅等を耐震補強し、子世代に同居してもらおう等をして、空き家の増加防止対策を検討するべきでは。
 - 町でも空き家対策として予防がまず重要であると考えており、空き家の相談窓口の設置や適正管理支援セミナーの開催を検討している。委員から専門的な知

見で助言をいただき、計画に位置付けて実施できないか協議したい。

- 併せて計画の見直しや進捗情報を管理する協議会の設置を計画に位置付けたいため、構成員等を含め意見をいただきたい。
 - 空き家にしておく理由として「特に困っていない」と答えた所有者に対し、空き家の問題を様々な面から周知し、適正管理に対して意識啓発を行うべきでは。
 - 相談窓口に関し、相続人等で町外に住んでいる方が町に相談することは少ないため、被相続人に権利の所在の確認等を含め、住宅の管理について意識啓発を行うべき。
 - 法律相談には町民の方が来るのか。
 - 町民の方が相談に来る。
 - 他市では相続の問題等で空き家バンクに登録できない物件を不動産協会に紹介し、協会がその物件の整理・販売活動等を行う紹介制度がある。町でも検討できないか。
 - 制度としてはないが、空き家バンクに登録できない物件に対して不動産業者と相談し、空き家の除却やシロアリの駆除等を行ったケースはある。
 - 現在、町が空き家で困っていることは何か。
 - 空き家に対する苦情が増えていることと、人口ビジョンにもあるように将来的に総人口が減っていくことで空き家が増加していくことが挙げられる。
 - 空き家の適正管理に関する施策・人口を増やすための施策等、空き家対策の目的をはっきりさせなければ施策がまとまらないのではないか。
 - 計画に反映する。
 - 協議会の構成員に関し、神奈川県住宅供給公社やにのみや LOVERS 等の地域の魅力を発信するためのメンバーも必要ではないか。
 - 他にも弁護士等が想定される。
- (3) その他
- 次回以降の予定について事務局より説明

4. 閉会