

第4回 空家等対策検討委員会 会議要旨

開催日時	平成29年12月8日（金）10時30分～12時00分	
開催場所	町民センター3階 3Bクラブ室	
出席者	委員	出席8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 八木委員 欠席2名 美和委員 羽太委員
	その他	
	二宮町	政策総務部政策担当参事
	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（素案）及び概要版について 【資料1、別紙1、資料2、別紙2】</p> <p>(2) 二宮町空家等対策協議会の概要について【資料3、別紙3】</p> <p>(3) 空き家相談会及びセミナー開催要項（案）について【資料4】</p> <p>(4) 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（素案）及び概要版について

【資料1、別紙1、資料2、別紙2】

●事務局より説明

- ・前回の検討委員会より大幅な変更はなし。
- ・計画に関して、年明けに町民意見募集を実施し、町での政策決定を経た後、平成30年の3月末に計画の公表を行う予定である。
- ・別紙1について、神奈川県弁護士会及び東京地方税理士会には、既に空家等対策協議会への参画依頼を行っている。
- ・協議会の構成員案については、町民意見募集の対象としない。

○資料1 P.3について、必要に応じて計画の見直しを行うとあるが、どの程度で見直しを行う予定か。

●現段階で想定しているものはないが、法律の改正等がある場合は変更を行っていく。

○資料1 P.4について、住宅・土地統計調査と空き家実態調査で空き家数・空き家率に大幅な差があるのはなぜか。

●住宅・土地統計調査における空き家の中で、町が対象としている空き家に該当するのが「その他の住宅」（資料1 P.5参照）である。また、住宅・土地統計調査の空き家には、共同住宅の空室を一室単位で含み、入居前の新築住宅や建築中の住宅であっても戸締りができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても空き家に含まれている。そのため調査結果が異なっている。

○計画は一般の方々も見ると、調査対象の違いについて、より詳細な説明がある方が理解しやすいのではないか。

●計画に反映する。

○資料1 P.12について、行政の支援に対する希望に関して、「良い借り手の仲介」、「行政による借上げ」といった項目が多く挙がっているが、それに対する対策はないのか。修繕や資金繰りの専門家の紹介等、空き家の適切なマッチングに繋げていく対策が必要ではないか。例えば、資料1 P.16（3）に空き家相談会・セミナーのことについて追加し、関係団体と連携して流通・利活用を促す対策を増やしてはどうか。

●計画に反映する。

- 町民意見募集にはどのくらい意見が集まるのか。
- 計画によって変わる。しかし、空き家に対する関心は高いため、意見をいただけるのではないかと考えている。町民意見募集に併せて町議会議員にも計画について説明を行う。
- 町民意見募集後、計画の修正を行うのはいつ頃か。
- 1月末まで町民意見募集を行った後、町HP上にいただいた意見に対する考え方を公表するため、その作業を含めながら修正を行っていく。だいたい2月頃を予定している。検討委員会は今回が最後のため、修正に関して必要が生じた際には、委員の方々に個別に意見を伺う。

(2) 二宮町空き家等対策協議会の概要について【資料3、別紙3】

- 事務局より説明
- 空き家相談会及びセミナーの開催は協議会が行うのか。
- 町が主催するが、内容については協議会で検討を行う。また、協議会に参画されている団体に協力依頼を行う。
- 資料3について、協議会の目的に、空き家相談会及びセミナーの内容の検討についても追加してはどうか。
- 目的に追加する。
- 別紙3について、宅地建物取引業者を宅地建物取引士に訂正。(資料4も同様)
- (空家法第7条に則し)文化に関する学識経験者を協議会委員に入れないのか。
- 文化に関しては、建物が文化的価値のあるものか否かを判断するといった視点として捉えており、本計画では空き家を活用して文化活動を行うといったことは想定していないため、委員に入れる予定はない。
- 空き家相談に関して、土地家屋調査士が受ける相談は空き家の問題だけになるのか。それとも全体的な相談も受け付けるのか。土地家屋調査士のところに来る相談では、空き家に限った相談は少ない。
- 空き家に関する町民相談事業(案)での町と各団体の連携はどのようなイメージを持っているのか。新規に設立する相談事業の中で、空き家に関する相談があった場合に対応するというこでよいのか。
- 基本的には空き家の売買や登記に向けた相談への対応を想定しているが、空き家に関すること以外の相談も受け付ける。現在行っている司法書士による無料法律相談内で、土地境界等の相隣関係に関する相談が増えていることから、空家等対策を実施するに際し、表示登記・測量相談についても設置するべきと考えている。司法書士が受ける相談の中で、土地家屋調査士が対応するべき案件があった場合に、相談者をそちらに誘導することも想定している。
- 空家等対策には空き地を含めるのか。

- 空き家が建っている土地は含まれる。
- 空き地だけの場合にはどのような対策を行うのか。
- 土地の場合はその地目によって法律が変わってくるため、現時点では計画の中に空き地の対策を含めることは考えていない。空き地について、草木の繁茂といった問題が起きた際には、町民相談として受け付ける。
- 全日本不動産協会では、不動産に関する無料相談会を他市で行っている。二宮町でも毎月1回は行うことが可能と協会内で話があがっているため、空き家に関する町民相談事業（案）に追加してはどうか。
- 空き家に関する町民相談事業（案）に追加する。
- 現在、町が行っている司法書士の相談は予約制か。
- 予約制で行っており、ほぼ毎月埋まっている。
- 不動産相談を行う場合、空き家に関すること以外の相談も受け付けるのか。
- 計画の理念の一つに空き家化の予防を掲げており、相談に際しても空き家に限定せず受けるべきだと考えている。
- 相談を行った後のフォロー体制を含む相談の流れはどうなっているのか。
- まず、町が作成した相談シートに必要事項を記入してもらい、相談会実施後は、相談シートを町に返却してもらう。その後、相談者から再度相談の希望があった場合、町の方から協会に相談シートを渡す手順を考えている。
- 贈与税の基礎控除額は年間110万円であり、また、相続による登記は登録免許税が固定資産税評価額の4/1000に対し、贈与では20/1000と相続よりも高くなるため、贈与に係る税の引き下げなどを、空家等対策の一つとして協議会で提言や課題提起を行えないのか。
- 協議会から直接国や県に対して提言を行うことは難しいが、協議会から町に対して課題提起を行った後、町から国や県に要望するということが可能である。しかし、要望を送る場合は、贈与税を減らすことがどのように町の空き家を減らすことに繋がるのかといったことを説明しなければならないため、それらを含めた内容を協議会で検討する必要がある。

(3) 空き家相談会及びセミナー開催要項（案）について【資料4】

- 事務局より説明
- 同日に耐震診断に関する相談会の開催を検討するとあるが、これは空き家の流通・利活用につなげるためか。
- そのように考えている。計画では、良好な住宅を保つことがその後の流通・利活用を容易に行えるとしており、また、町では建築士事務所協会の協力のもと無料耐震相談会を行っているため、耐震診断を同日開催できないかと考えている。

○現在の無料耐震相談会では、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された建築物のみを対象としているが、空き家相談会で耐震診断を行うとしたら、同様に旧耐震基準の建築物のみを対象とするのか。

●基本的には旧耐震基準の物件のみを対象とする。耐震診断及び耐震改修を行った場合、町から補助金を受けられる関係もあり、ある一定の基準で線を引かざるを得ないと考えている。

○空き家ではなく居住している物件に関しても相談は受け付けるのか。

●受け付ける予定である。

○新耐震基準以降の物件に関してはどのような対応を行うのか。

●相談会ではなく、他団体が行っている有料の耐震診断を受けるなど、別途個別に相談等を行ってもらうことになる。

○資料 4、1 (1) ②について町内在住者という枠組みはいらぬのではないか。

●資料 4、1 (1) ②から町内在住者を削除する。(別紙 3 も同様)

○相続登記講演会及び個別登記相談会 (平成 29 年 11 月 28 日(火)開催) について法務局から報告

・講演会に 100 名近くが参加し、相談会には 9 件の予約があった。

・相談内容はすべて相続登記についてであった。

・当日飛び込みで 2 件の相談も入ったが、相談内容が相続登記の手続きについてだったため、法務局の方へ案内した。

○相談会及びセミナーの広報はどのように行うのか。

●固定資産税納税通知書に案内を同封するとともに、広報紙や町HP等でも周知する。

○相談内容によって、相談員がペアを組むことはあるのか。

●現段階では考えていない。

●協議会や相談会及びセミナーの協力依頼については、協会に対して改めて行う予定である。特に協議会への参画については、3月議会に条例を上程する関係で議案が2月の終わりに決定するため、2月下旬頃の依頼を予定している。

(4) その他

●検討委員会は今回で終了となる。計画書は、各委員に送付する。