

## 第1回 空家等対策検討委員会 会議要旨

開催日時		平成29年3月27日（月）14時00分～16時00分
開催場所		役場2階 第1会議室
出席者	委員	出席10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 秋澤委員 土井委員 八木委員 塩川委員（代理出席：山口主事）
	その他	
	二宮町	町長、政策総務部長
	事務局	政策総務部企画政策課4名
会議次第		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 開 会</li> <li>2. 委 嘱</li> <li>3. 二宮町空家等対策検討委員会設置要綱及び 二宮町空家等対策検討委員会会議傍聴要領（案）について</li> <li>4. 町長あいさつ</li> <li>5. 委員自己紹介</li> <li>6. 会長及び副会長の選任             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 会長及び副会長あいさつ</li> </ol> </li> <li>7. 議 事             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 国・県・市町村の空家等対策について</li> <li>(2) 空家等対策の検討について</li> <li>(3) その他</li> </ol> </li> <li>8. 閉 会</li> </ol>

## ■会議概要

### 1. 開会

### 2. 委嘱

### 3. 二宮町空家等対策検討委員会設置要綱及び

二宮町空家等対策検討委員会会議傍聴要領（案）について

- 二宮町空家等対策検討委員会設置要綱、二宮町空家等対策検討委員会会議傍聴要領（案）について説明

二宮町空家等対策検討委員会会議傍聴要領は案のとおり了承、施行日を平成29年3月27日とする。

### 4. 町長あいさつ

### 5. 委員自己紹介

### 6. 会長及び副会長の選任

会 長：齊藤委員

副会長：杉本委員

### 7. 議題（○委員意見 ●町意見等）

#### （1）国・県・市町村の空家等対策について

- 神奈川県より説明

○空き家となる原因の半数近くは相続絡みとなるが、空き家所有者等を対象に行ったセミナーは、どのような内容で行ったのか。

- 川崎市及び川崎市空家活用支援センターと共同で開催。神奈川県は、県内の空き家の状況を伝え、川崎市は、川崎市の空き家対策の状況を伝え、その他に耐震や流通に関するセミナーを行った。

○セミナーの中で流通することを希望する方へのフォローは何もしていないのか。

- 川崎市空家活用支援センターが対応していた。

○空き家バンクについて、現状と財源を伺いたい。

- 資料5のP.8に空き家バンク事業の記載がある。空き家バンク登録件数は4件、成約件数1件。補助事業は町の単独事業である。

#### （2）空家等対策の検討について

- 事務局より説明

資料4のP.2について「⑥空家等対策に体制整備」を「⑥空家等対策の体制整備」に修正

○空き家バンク補助事業について、予算はどれくらいなのか。

- 売買契約、賃貸契約のどちらの契約を結んでも町としての支出は30万円となり、平成28年度は5件分の150万円を予算計上していた。

○補助金の予算はバンクの状況により、金額が変動することで良いか。

- 今後は、補助金の内容、金額を含めて検討委員会でも検討していただきたい。

○平成27年度に町で実態調査を行っているが、この先にも行うのか。

- 空家等対策計画に「空家等の調査に関する事項」と規定されているため、この検討委員会の中で今後の調査について検討していきたいと考えている。

- 検討委員会の位置付けについて、空家法第7条に協議会を設置できるとあるが、計画の策定について協議会ではなく、検討委員会で作成することが可能なのか。
- 検討委員会の中で計画を策定できる。計画の策定と協議会の設置の前後関係は問わない。
- 水道の閉栓状況から空き家を特定しているが、水道が止まっている物件で空き家でない物件があるのか。
- 名義変更した場合にも水道の閉栓状況は残るため、水道閉栓している物件が必ずしも空き家とはならない。
- 電気、水道、ガスが開通されているが、住民票のない物件は空き家となるのか。
- 年に数回程度しか利用のない物件を「準空き家」と定義している自治体がある。
- 調査では、水道閉栓状況データ以外の空き家については、地区に確認を行うことで空き家と判断している物件がある。
- 調査では、特定空家等に該当する可能性がある物件が存在するが、指導等はしているのか。
- 現在はしていない。
- どのようにしたら指導等ができるのか。
- 現在の対応は地域政策課の町民相談により空き家の周辺住民からの相談・苦情等を受けている。地域政策課で所有者の特定ができた場合には、地域政策課から連絡する。所有者の特定ができない場合には、企画政策課が特措法に準じた方法により、所有者を特定し、通知等を行う。
- 現在は指導等の前段階を行っているという認識で良いか。
- そのような認識で良い。特定空家等について、計画に盛り込んで対応していきたいのでここで検討していきたい。
- ただ、町の問題として、建築主事がいらないということがある。特定空家等の判定を協議会等で行う方法もあると思う。
- 基準ができて判断できる者がいない場合はどのようにするのか。
- 建築職がいらない市町村もあると認識していることから、そのような市町村に対して今後支援を考えている。具体的な支援方法については、これから検討していく。
- 特定空家等と判断することは、建築主事しかできないのか。
- 建築等に関する有資格者でなくても特定空家等の判断をすることは可能である。ただ、家の傾き等の特定空家等の判断基準の細かい内容を見れる人として、建築等に関する有資格者が判断することが適切である。特定空家等と判断した経緯等が説明できれば問題ない。
- 空き家とは建物であるが、屋根がない物件や傾いている物件は登記法では建物ではないが空き家と判断するのか。
- また、登記法や建築基準法、各種法律により空き家の定義が異なるがどのように判断するのか。
- 柱、梁、屋根があれば建物であり、倒壊等により周囲に危険があれば代執行の対象になる。
- 空家法では順を踏んで代執行となるため、代執行になる前に所有者への周知等により防ぐ必要がある。
- 空き家バンクについて、登録に要する条件はあるのか。
- 大きな条件はない。所有者の意向で登録をすることが可能。
- 耐震基準を満たしていない物件も登録可能なのか。
- 可能である。

- 空き家バンクの登録物件の利用希望者はどこに問い合わせするのか。
- 企画政策課に相談をいただき、各登録物件には不動産業者がついているため、企画政策課から不動産業者を紹介する流れとなっている。
- 空き家バンクの登録件数4件に対し、成約1件だが、流通が何故難しいのか。
- 通常、持ち家を流通させる場合、不動産業者に相談に行くが、金額や条件が合わない等により流通していない物件がある。持ち主は行政に相談することにより、希望条件で市場に出すことが可能となるが、売り手と買い手の思いに差があり成約に至らない物件が多くなってしまいう傾向があると考えている。
- 空き家バンクに登録する条件の検討を行ったのか。
- 検討は行ったが、流通の間口を狭めるものではないとの考えから大きな条件は定めていない。ただし、登録前に職員と不動産業者立ち合いで一度現地確認をさせていただいている。  
明らかに家としての役割を果たさない物件はお断りをさせていただくことがある。登録希望者にもその旨を伝え、了承いただいた上で現地確認を行う。
- 空き家調査の結果254件とあるが、未登記物件はあるのか。
- 調査の過程で登記確認を行った。未登記物件は存在する。
- 調査の結果、特定空家等に該当する可能性のある物件の内訳が資料に出ているがその物件に関する対処が最優先ではないか。
- 当該物件の所有者の意向確認をできていない。また、特定空家等の判断基準や措置に関するスキームもできていない。
- 調査で空き家と判断された物件の固定資産税の課税者に対しては適正管理の通知を送っているのか。
- 現在はアンケートという形で所有者に取り組みを紹介している。周辺住民から相談・苦情のあった物件は所有者に通知を送っている。
- 相続人が複数人いて、全員が同意しないと取り壊しや市場に出すことができないために放置されてしまう空き家がある。空き家バンクへの登録に関してはどのような対処をしているのか。
- 空き家バンクへの物件登録の申請の際には、権利者全員の同意をもらっている。
- 空き家の相談体制はどのようになっているのか。
- 空き家所有者からの相談は企画政策課で受けている。  
周辺住民からの相談は「町民相談」として地域政策課で受けている。
- 空き家相談窓口を設置しているわけではないのか。
- 現在は設置していない。

(3) その他

- 次回以降の予定について事務局より説明