

平成 30 年度第 1 回二宮町空家等対策協議会 会議録

開催日時	平成 30 年 7 月 6 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 14 名 齊藤委員 鈴木委員 宍戸委員 内海委員 松木委員 吉川委員 矢部委員 吉田委員 小宮委員 山本委員 宮戸委員 大石委員 羽太委員（代理：今駒副主幹） 村田委員（町長）
	欠席	松下委員
	二宮町	椎野都市部長
	事務局	宮下都市整備課長 大谷計画指導班長 山口主任主事
	傍聴者	0 名
会議次第	<ol style="list-style-type: none"> 1. 開 会 2. 委 嘱 3. 町長あいさつ 4. 委員自己紹介 5. 会長及び副会長の選任 <ol style="list-style-type: none"> (1) 会長及び副会長あいさつ 6. 議題 <ol style="list-style-type: none"> (1) 町の空き家対策の取組みについて (2) 空き家に関するセミナーの開催及び相談会の開催について (3) 特定空家等に関することについて (4) その他 7. 閉会 <p>資料 1 二宮町空家等対策協議会条例 資料 2 二宮町空家等対策協議会構成員 資料 3 二宮町附属機関等が開催する会議の公開に関する要綱 資料 4 二宮町空家等対策計画及び概要版 資料 5 空き家セミナー及び相談会開催要項（案） 資料 6 二宮町特定空家等判定基準（素案） 参考 1 空き家の発生による諸問題 参考 2 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施をするために必要な指針（ガイドライン） 参考 3 空き家等見回り事業（二宮町シルバー人材センター）</p>	

1. 開会
2. 委嘱
3. 町長あいさつ
4. 委員自己紹介
5. 会長及び副会長の選任
会 長：齊藤委員
副会長：松下委員
6. 議題（○委員意見 ●町意見等）
 - (1) 町の空き家対策の取組みについて
 - 事務局より資料4について説明
 - 平成 27 年度の実態調査結果について、特定空家等や利活用が可能な空き家戸数を把握していますか。
 - 平成 27 年度時点で特定空家等に該当する可能性がある空家等を 13 件確認しています。また、現在整理中ですが、職員が実施した平成 29 年度の実態調査では空き家数は 255 件、特定空家等に該当する可能性がある空家等は 21 件確認しています。
 - 利活用が可能な空き家かどうかについて、町では把握できておりません。
 - 特定空家等に該当する可能性がある空家等の所有者は把握できているのでしょうか。
 - 特定空家等 13 件のうち、1 件だけ所有者の情報が古いままになっていることは把握しています。
 - 実態調査の結果ですが、空き家の位置情報を地区に反映させることはできないのでしょうか。以前、防災訓練時に、地区の空き家調査を行う計画を検討しました。空き家の実態調査結果をそうした調査の資料元にしたのですが、いかがでしょうか。できないならば仕方ありませんが。
 - 例えば、防災上、避難困難者の情報がありますが、それは地域の代表の方や防災担当の方だけが知り得る情報として、町からお知らせしています。空き家についても地区で責任を負っていただける方が、責任をもって管理していただける方が特定できるのであれば、今後進めていけるのではないかと考えています。地域によって取組みの違いなどもあるかと思いますので、防災部門と調整した上で結果を報告させていただければと思います。
 - 地区長や町内会長まで情報があがっても、そこから先には情報がおりてきません。守秘義務等で難しいとは思いますが、近隣住民まで情報が共有できれば、管理もしやすいです。

○法的な問題も含め、情報共有していただき、町ならではの取組みになればいいと思います。

○町の空き家バンクはいつから始まりましたか。

●平成 27 年度です。

○空き家バンクの登録物件が増えない理由を個人的に色々調べていましたが、他市町村では、所有者が空き家バンクに登録したら、1万円をもらえる制度があるそうです。そうすると、登録物件が急に増加したそうです。今の町の状況はいかがでしょう。

●登録はこれまで5件で、成約は2件となります。

○現在の制度では、不動産事業者がなかなか取り扱ってくれないような物件に限られています。空き家バンク制度そのものを見直しは検討されているのでしょうか。

○登録をするメリットがないと、制度が機能しないのではないのでしょうか。

●現状は市場流通しにくいような物件を町の空き家バンクで取り扱っています。そのため、なかなか登録が進んでいない実情があります。

○私もいくつか物件を見させていただきました。ただ、この町に居住しようと考えている方が町の空き家バンクを見たときに、「こんな住宅しかないのか」と感じてしまうのではないのでしょうか。もう少し民間の方と連携し、検討していく可能性もあるかと思えます。

○空き家バンクの登録について、売れないから空き家バンクという方が増えており、他市町村で問題になっています。空き家対策のための利活用ではなく、営利目的の方が、空き家バンクに登録をされます。明らかに複数の事業者に相談をして、それでも売れないので、行政の空き家バンクを頼ってきましたと行政も分かっているのですが、受けざるを得ない状況です。

○具体的に空き家バンクを見直す検討はされていますか。

●議題にあげられるほど考え方がまとまっていますが、全国的な状況でみると、不動産事業者のポータルサイトのようにして成約数が多い市町村もありますし、二宮町のように市場流通していない物件を中心に扱っている場合もあります。全国版の空き家バンクも設置されたことから、様々な情報を集約し、時代に合わせた対応をしていく必要があると考えています。

●実施手法について、メリット・デメリットもあると思いますが、今後ご提示させていただきながら、協議会でご協議いただきたいと考えています。

(2) 空き家に関するセミナーの開催及び相談会の開催について

●事務局より資料5について説明

○一色再生協議会が国庫補助事業にエントリーしたと聞いています。その事業では身近な地域住民の方を相談員として育成をする研修を実施することになっています。そうした場合、町の相談会に行かれる方はどうい

った方になるのでしょうか。参加される方も少ないように思います。

- 一色再生協議会では身近な相談員を育成するというので、町はより特化した専門家の方に繋ぐことを考えています。地区の取組みと町が連携してそれぞれ補い合うことになると思います。今後、地域との繋がりも増えていくと思いますので、そういった意味では連携してセミナーや相談会をやらせていただきたいと思っています。

○平日に開催する理由、参加を想定しているセミナー及び相談会の対象者、1人当たりの相談時間について、お考えを聞かせてください。

- 当初は休日開催も考えていましたが、空き家所有者は高齢者が多いため、むしろ平日の方が集まりやすいのではないかと、日程をあらためました。

○現在把握している250件の空き家所有者に案内を送付することは可能ですか。

- 250件なら、郵送で周知することも可能かと思っています。

○空き家所有者は町外の方がどれほどいるのでしょうか。

- 今は手元に資料がないため回答できません。

○相談時間について、15分～20分では少なすぎるのではないのでしょうか。特に高齢者が多いと見込まれているようであれば、尚更ではないのでしょうか。

- 事前に相談内容を確認するなど工夫して対応したいと考えています。

- 人数もどれだけ来られるのか不明な部分もありますし、今回が初開催でもあるため、様子を確認したいと考えています。調整によって、相談件数や時間も延ばすことは可能と考えています。

○相談者全員がセミナーに開催する前提なののでしょうか。

- 必須ではありませんが、出来るだけセミナーから参加していただきたいと考えています。

○相談者1人に対し、相談員が複数名受けるのでしょうか。相談内容によっては、解決するために、複数の専門家が必要になることもあるかと思っています。

- 相談時間や相談員の数などの問題もありますが、皆様が空き家対策のためにご協力いただけるのであれば、相談時間を延ばすことや、相談枠の変更などもご相談させていただきたいと思っています。

○案に挙がっている司法書士や税理士はご参加、ご協力いただけるのでしょうか。

- あらためて町から依頼をさせていただきます。

○セミナーや相談会は何回開催される予定ですか。

- 今年度は1回のみを開催を予定しています。

○主催は、空家等対策協議会で町ではないのですか。

- 協議会主催と考えています。

○町ではないのかなと感じたことと、参加いただける団体の都合が悪くな

った場合は日程変更をする予定があるのでしょうか。また、参考資料で示されているリフォーム助成制度について事務局からご説明いただけないでしょうか。

- 主催については、町も検討しましたが、協議会に参画していただいている団体との連携を示すために、敢えて協議会とさせていただきます。日程については、不都合があるようでしたら、7月中にご連絡をいただければと思います。
- 各団体に具体的に何ををお願いするか明確にしないと、持ち帰って議論できません。まず、16日に開催すること、それに伴う講師の依頼は別に行う、その他に、相談会に相談員を出していただきたいということですね。
- 講師の依頼は別に行います。各団体から相談員として1名の派遣をお願いしたいと考えています。
- 1名以上の相談員を派遣しても構わないのでしょうか。
- 相談枠を3枠用意しているので、1名はお願いさせていただきます。宅建事業者からは宅建協会と全日とそれぞれ1名ずつお願いをさせていただきます。
- 補助金の説明について、お願いします。
- 事務局よりリフォーム助成制度について説明
- 空き家バンク登録後が対象になるのですね。それも今後検討の余地があるかと思います。主催ですが、協議会の知名度はまだ低く、これからだと思いますが、いかがでしょうか。
- 町主催で、協議会共催と併記して対応したいと思います。
- 先ほどの日程については、仮押さえさせていただいておりますが、団体からご推薦いただく方に対応していただけることを前提としております。もし、今この場で都合がつかないと分かるようであれば、お申し出いただければと思います。また、この場で分からない場合でも、今回の日程を事務局の案として、今月中を目途に依頼文を発出しますので、あらためてご返答いただきたいと思います。

- 相談会の流れについて、相談後に継続して相談を受けたい場合、町が当事者間に入って案内をすることですが、スムーズに相談等ができるようお願いします。詳細については、また別の機会にご説明いただけるのでしょうか。
- 開催の直前となりますが、10月の上旬に開催する第2回協議会でご説明したいと考えております。
- 要望ですが、セミナーと相談会当日に来られない委員が所属する団体もあるかと思います。ですので、協議会に参加している団体が分かるようなPRをお願いしたいのですが、いかがでしょうか。
- 協議会の説明と構成団体のメンバーなど、ご協力をいただいた団体が周知できるもので、今後、協議会主催だけの名前で開催しても、町民の皆さんが安心して来られるようにご紹介いただければと思います。また、相談が終了したら、相談シートを町に返却していただきながら、相談の

フォローを行うこととなっていますが、どのタイミングまで無料相談が可能なのでしょうか。

- 無料相談は相談会で実施する分のみとなります。
- 初回相談から継続して無料で相談を聞いてもらえる、そういったことではないわけですね。そうした期待をお持ちの方もいるでしょうから、トラブルにならないようご配慮をお願いします。

(3) 特定空家等に関することについて

- 事務局より資料6について説明
- 特定空家等の判定基準について検討するのは本日のみでしょうか。
- 本日だけではありません。今年度3回協議会がありますので、今回はベースの案として、お示しさせていただいております。
- フローの一番下の行政代執行は建物を壊すということですか。
- そうなります。
- 樹木も伐採するのですか。
- 影響があればそうなります。
- 代執行するために費用がかかります。町が出すのではなく、所有者に請求するのでしょうか。
- 町が費用を立替えることとなります。町が費用を捻出しないと対応できませんので、のちほど所有者に請求はしますが、回収が難しい場合もあります。
- 回収できない場合もありえるわけですか。
- 例えば、相手方が生活困窮者の場合も想定されます。そうしたこともあり、安易に代執行には至れないこともあります。
- たとえば、特定空家等を壊した費用を回収するために競売を想定したりしないのでしょうか。
- 費用を回収するために土地を競売にかけるということは、土地と建物の所有者が同じ場合は可能性もあるかもしれないですね。
- 二宮の土地ならば、価値はまだあると思います。代執行する前に競売の可能性のあることも伝えるなども必要ではないでしょうか。土地を所有しているのであれば、資産がないはありえないと思います。
- 法的な問題も絡むと思いますが、いかがでしょうか。
- そこは引き続き、確認していきたいと思います。
- 複数の相続人で相続される場合、所有者間で意見の食い違いもあるかと思えます。
- 相続をしていけばよいのですが、相続をしていないまま、次の世代になってしまっていると、相続人を把握するのが困難になります。当然、そうした場合も出てくるかと思えますので、委員をはじめ、町の顧問弁護士等にも相談しながら、どういった方法がよいのか検討していきたいと思えます。
- 資料のフロー図では法的なものだけが含まれていると思いますが、それ

以外に所有者の把握をされてから、どの時点でどのように対応していくのか、教えてください。

- 所有者を把握した後は、行政から連絡をとっています。
- 法的な文章以外、たとえば助言・指導など以外の対応はどうなりますか。
- 所有者を把握したら、現在の状況を踏まえて、適切な管理を促す所有者に通知を送付しています。フロー図だと所有者等把握の次になります。こちらは、現在すでに行っている対応となります。通知を繰り返し送付し、反応がなければ、次のアクションを検討することになります。
- フロー図だと、所有者の把握から判定までの間に対応があるということですね。

(4) その他

- 事務局より参考3について説明
- 次回の第2回協議会の開催予定について事務局より説明

以上