

平成 30 年度第 3 回二宮町空家等対策協議会 会議録

開催日時		平成 31 年 1 月 31 日（木）10 時 00 分～11 時 40 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 松下委員 鈴木委員 大西建築士（内海委員代理） 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 村田委員（二宮町長） 欠席 1 名 宍戸委員
	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	2 名
会議次第	<p>1. 開 会 （1）会長あいさつ</p> <p>2. 議題 （1）住まいのセミナーと空き家相談会の実施報告について （2）二宮町特定空家等審査会条例（案）及び特定空家等判定基準（案）について （3）その他</p> <p>3. 閉会</p> <p>資料 1 住まいのセミナーと空き家相談会の実施報告について 資料 2 二宮町特定空家等審査会条例（案） 資料 3 二宮町特定空家等判定マニュアル（案） 参考 1 空き家対策の実績について（12 月末時点） 参考 2 ふるさと納税を利用した空き家見回り作業について</p>	

1. 開会

(1) 会長あいさつ

2. 議題 (○委員意見 ●事務局 (町) 等意見)

(1) 住まいのセミナーと空き家相談会の実施報告について

- 事務局より資料1について説明
- 参加者については、空き家データベースに登録にあった方への送付が効果的だったようですが、何通を送付されたのでしょうか。
- 約 200 通です。
- 継続の相談希望をされた方は町内の方が多いのでしょうか。
- 手元の情報が整理されていないのですが、町内外の割合は概ね半数程度だったと思います。
- 空き家バンクへの登録を見送ったとありますが、どういった理由で見送りになったのでしょうか。
- 建物の老朽化が著しいことと、再建築が見込めないことなどから、町空き家バンク制度には適さないと判断しました。
- 所有者の方はお困りだと思うのですが、対処できない案件として処理されてしまうのでしょうか。町の関与がもう少し必要なのではないのでしょうか。
- 町空き家バンク制度には適しませんでした。当事者も同意の上、仲介をお願いした不動産事業者の方に、引き続き、処分に向けた対応をしていただけることになっています。
- セミナーと相談会は来年度も1度しか開催しないのでしょうか。
- 来年度も1度の予定を考えております。
- セミナーの内容はバラエティに富んでいたと思いますが、専門的な話が聞きたかったとはどういう趣旨だったのでしょうか。
- 参加者としては、一般的な話を聞きたかったわけではなく、『空き家』に特化した内容を期待していたようです。
- 町の取組みについて成功例が聞きたかったとありますが、具体的にはどういった内容でしょうか。
- 具体的には「空き家バンク」の成功例、利活用までのストーリーを聞きたかったようです。ただ、空き家バンク制度は開始してから、それほど時間が経過しているわけでもありませんし、実績もまだこれからですので、ご期待に添えるような内容を扱うのは難しかったと思います。
- 空き家バンクに関連していない空き家利活用の話はできないのでしょうか。
- 空き家バンク以外の利活用は町が直接実施しているわけではないため、例えば不動産事業者の方を講師にするなど、今後の検討は出来るかと思えます。
- 相談会に参加された委員から何かありますか。

- 不動産事業者にご相談すれば解決するような物件は今回の相談会には挙がってこないと思います。二宮町規模であれば懇意にしている不動産事業者がおり、空き家の所有者も事業者にご相談する心理的ハードルは高くないと思います。それでも相談会を利用されるということは、難しい物件であることは想定できることです。
- 町に相談がある空き家は、所有者の方も不要な物件、又は興味のない物件のため、あまり費用を掛けたくない。掛けずに処分をしたいと考えています。その点が一番大きなハードルになっているのではないのでしょうか。
- 弁護士会では県外の方から相談を受けました。相談された方は定期的に維持管理をしていますが、それも限界とのことで、後見人を選定したいというご相談でした。相談も継続しており、後見人の選定を行う予定です。
- 空き家バンクに登録希望のあった物件はどうか。
- 不動産事業者にご相談をされていたようですが、処分に至っていないため町の空き家バンク制度を利用したいということでした。現在、登録に向けて、町と担当の事業者が調整を行っているところです。

(2) 二宮町特定空家等審査会条例（案）及び特定空家等判定基準（案）について

- マニュアルは町民に公開していくのでしょうか。
- 情報公開請求があれば対応しますが、現段階で町ホームページ等での公開は考えておりません。今後、様子をみながら公開について検討をしていくことになるかと思えます。
- 国のガイドラインに準拠したものでしょうか。
- 国のガイドラインに準拠し、一部、町の実情に合わせて削除している項目があります。
- 基準に1つでも抵触すると特定空家等に判定されるのでしょうか。
- 基準を用いて総合的に判断を行うこととなります。特定空家等に対する措置に掛かった費用の回収も低い数値で留まっている報告もありますので、慎重な対応が必要になると考えています。
- 特定空家等にならないような施策を検討していくことが重要だと考えています。
- 住民の方からの相談を受けて、調査に入ると思うのですが、誰が調査を行うのでしょうか。
- まずは町職員が調査を行います。これは現在も行っている適正な管理の依頼となり、現在も半数程度の方には対応していただいております。
- 半数程度には解決に至っていないということでしょうか。
- 後ほどご説明する予定でしたが、参考1でまとめておりますので、ご説明させていただきます。

- 事務局より参考1について説明。
- 半数程度の方は未解決ということですが、その後はこういった措置になるのでしょうか。
- 資料3のフロー図のとおり、庁内関係部署と協議を行うことになり、特定空家等に該当するであろうとなった場合、特定空家等審査会で更なる審議をしていただくこととなります。
- 審査会は年1回の開催となるのでしょうか。対応事案がある場合は迅速な対応が必要だと思います。
- 特定空家等に該当するか否かは、ある程度予見ができるものだと思いますので、迅速な対応を行うことになると思います。
- 所有者が分からない物件はあるのでしょうか。
- 空き家データベースでは1件あります。登記情報だけでなく、課税情報でも把握できない状況です。
- 特定空家等は建物の要件を満たさない場合もあるかと思います。通知をしても、「建物ではない」と言われる場合もあるのではないのでしょうか。そもそも建物に対して特定空家等と判定を行うことになるのでしょうか。
- 法律上では、「特定空家等」となっていますので、建物とそれに附属する構築物も含まれるとされています。「建物ではない」と言われても、特定空家等と認定することに問題ないと思います。
- 建物に該当するかではなく、特定空家等の定義に含まれるかどうかで考えるべきことだと思います。
- 特定空家等として通知するので、建物だけでなく構築物を含んでいる通知となります。

(3) その他

- 事務局より、参考1及び参考2について説明。
- ふるさと納税の寄付金額はどうなっているのでしょうか。
- 1万2千円の寄付に対して選択できる返礼品のメニュー中に、今回の見回り事業があります。
- シルバー人材センターの委託だから安くなっている等とは紹介できないと思いますが、寄付していただけるような仕組みを作らないと、返礼品に加えただけになってしまうと思います。
- 積極的に使っていただけるようなPRが必要だと思います。
- 見回りをしていただくだけなのでしょうか。その後の業務を委託することは可能なのでしょうか。
- 見回りのみとなります。報告書を送付して、さらに作業依頼を行うことも可能です。
- 外観目視による見回り調査なのでしょうか。規模に係らず金額も一定なのでしょうか。
- 見回りについては、規模に係らず金額は一定です。敷地内には入らず、外観目視による見回り調査となります。

- 現在の実績は把握していますか。
- シルバー人材センターがこれまで実施していた 70 件程度の草刈り等の作業依頼にあたり、事前に実施していたサービス部分を事業化したものが今回の見回り事業となっています。新規で事業化してからはまだ依頼はありません。
- 町外にお住まいになっており、なかなか管理に来られない方を対象にした事業となっています。
- 周知方法等は何かありますか。
- 固定資産税の納税通知書にチラシを同封して周知を行う予定です。
- 所有者に直接周知することが必要だと考えています。
- ふるさと納税の返礼品を選択された方の情報は町も共有するのでしょうか。非常に重要な情報になると思います。
- 基本的にはシルバー人材センターと寄付者の委託契約だと考えていますので、報告を義務付けるようなことは考えていません。
- 町も空き家所有者への適切な管理を啓発することが重要だと考えていますので、協定に基づき、シルバー人材センターと可能な範囲内で協力していきます。

- その他何かありますか。
- 来年度のスケジュール案ですが、協議会 2 回と審査会 1 回を想定しています。セミナー及び相談会の開催も検討しております。
- 特定空家等がなければ、審査会は開催されないのでしょうか。
- 案件がなくとも、勉強会のような形式で開催を行うことを考えています。
- 国のモデル事業の進捗状況や各団体の空き家の取組みがあれば教えていただきたいです。
- 県では国のモデル事業を実施しております。来週から事業で作成したテキストの活用研修会を行います。
- 行政職員を対象としたものでしょうか。
- 市町村によっては空き家対策の担当者が専属でない場合もありますので、各専門家団体の相談先などを把握してもらうことも重要だと考えています。
- 一色再生協議会の取組みですが、講習会を実施しております。毎回 20 名程度の参加をいただいております。2 月 11 日に断熱材を貼る等のワークショップを開催する予定です。
- 来年度の実施予定はあるのでしょうか。
- 補助金について国から正式な発表はされておりませんが、事業実施を考えております。
- 協議会で相続についてのセミナーを実施しましたが、13 名に参加をいただきました。一色再生協議会では 4 月から正式に空き家対策部会が発足します。国の支援もいただき、空き家にならないためのアドバイスができる人材の育成を目指します。
- 個人的な空き家対策の活動ですが、町内で店舗を持ちたいとの相談を受

け対応しました。複数の物件を見ていただきましたが、このうちの1件は残置物が不要とのことで、建物の劣化も目立つ状態でしたが、交渉の末、賃貸をしていただけることになりました。『使いたい側』がアプローチしないと対応できない案件でしたが、貸し主も建物の価値があがり、賃料も入ってくることになりました。

- 空き家の問題は更地にすると固定資産税があがることだと思います。建物を解体し、整備をすれば固定資産税の減免等の仕組みを検討しなければいけないと思います。
- 担当内で検討も進めているところですが、かなり深い議論が必要になりますので、現状では検討中としか言えません。今後、人口減少や地価の下落なども考えられることから、どこかで取組む必要があるとは認識しています。
- 一色再生協議会の講座に半数程度参加しています。百合が丘地区は高齢化しており、住民の方もそれを意識されているため、断熱改修など行うことで、お住まいになっている住居の資産価値を上げようとされています。実際に見積などをとっていただいた事例や、家族信託の仕組みについて説明を受けるなど、参加者がこれからの住まいを考えていただく契機になっていると思います。来年度も続いていくと思いますので、他の地域にも繋げていきたいと思います。専門家団体の方にもご協力をいただいておりますが、引き続きよろしく願いいたします。
- 委員の任期が2年となっておりますので、引き続きお願いいたします。委員交代等がありましたら、事務局までご連絡ください。

3. 閉会

以上。