

令和5年度第1回二宮町空家等対策協議会 議事録

開催日時：令和5年10月6日（金）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】齋藤委員（会長）、松下委員、沓掛委員、白貝委員、大西委員、吉川委員、関山委員、松木委員、西山委員、金子委員（池野委員代理）、帰山委員、宮戸委員、村田委員

【二宮町】宮嶋都市部長

【事務局】宮下都市整備課長、峯岸計画指導班長、榎本主事、照井主事補

【傍聴者】0名

欠席者：【委員】仁藤委員、久米委員

会議次第：1. 開会

2. 議題

- (1) 空き家法改正に伴う町の対応について
- (2) 10月の空き家対策月間の取り組みについて
- (3) 適正管理の通知について
- (4) 空き家バンクについて
- (5) 空き家解体・リフォーム補助金について

3. 報告

- (1) 町内特定空家の除却について
- (2) 空き家対策の窓口配布用冊子について

4. その他

- (1) 今後のスケジュールについて

5. 閉会

配布資料：資料1 議題

資料2 報告

資料3 その他

参考① 町広報紙10月号特集記事

参考② かながわ住まいまちづくり協会主催 セミナー・相談会チラシ

参考③ 二宮町空家等対策計画（現行）

1. 開会

(1) 町長あいさつ (村田委員)

2. 議題 (○委員意見 ●事務局 (町) 等意見)

(1) 空き家法改正に伴う町の対応について

事務局より、空き家法改正に伴う町の対応について説明。

(質疑応答)

○ 今回の改正で、特定空家になる前の段階で管理不全空家になることについて、町の空き家対策もしっかりこの法改正に対応していくという理解でよろしいか。

● はい。

○ 空き家の利活用を推進していくという点で、空き家の利活用に関する支援法人を指定することができる新しい法律の規定もあるが、これに関して何か考えはあるか。

● 今回の法律の改正の中で、どのような形で支援法人の活用が可能なのか町としても検討していきたいと考えている。

(2) 10月の空家対策月間の取り組みについて

事務局より、10月の空家対策月間の取り組みについて説明。

(質疑応答)

○ 10月21日開催予定の空き家相談会だが、令和4年度は7組の申込があったが、今年度は何組の申込があるか。

● 10月2日から申し込みを開始して、現在、2組の方からお問合せをいただいている。

○ 空き家の所有者等にダイレクトメールなどで案内を送付しているか。

● 過年度に実態調査して判明した建物所有者及び管理者に送付している。

(3) 適正管理の通知について

事務局より、適正管理の通知について説明。

(質疑応答)

○ 昨年度は約50件、今年度は現時点で約20件と適正管理の通知が少ないということか。それとも今後増えていくのか。

- 昨年度と変わらないぐらいの件数である。
- 50という件数は空き家全体のうちのどのぐらいの件数なのか。
- 過年度の実態調査で約520件の空き家があるので、単純計算で20件に1件ぐらいです。

(4) 空き家バンクについて

事務局より、空き家バンクについて説明。

(質疑応答)

- 空き家バンクの取り下げとはどういうことか。
- 取り下げとは1回空き家バンクに申し込まれた方が、やっぱり掲載をやめたいとか申し出があったものに対して取り下げる制度となっています。
- 今まで11件の空き家バンク登録のなかで、期間満了で取り下げになった物件はないという認識でよろしいか。
- そうです。
- 各業界団体との連携強化とは具体的に何か。
- 空き家相談会など、空き家の相談に来られた方のフォローアップを各業界団体の力を借りて行うことで、空き家の流通促進、空き家化の予防につなげていくことだと考えている。
- 国の移住アドバイザー制度で何か助言を頂いているのか。
- これからヒアリングを重ねていくなかで、助言をいただいでいくので、現時点では具体的な内容は出てない状況である。
- 二宮町の移住、人口の状況はどのようなか。また移住先として人気は高まっているか。
- 自然増というよりも社会増で人口が増えている。際立って増加しているわけではないが、東京近郊ということで町の注目度は高まっていると認識している。
- 不動産業者との連携について。空き家バンクに登録されている物件の価格は、誰が決めているのか。現在、空き家バンクに掲載されている物件が、昭和25年建築の家賃11万円という価格設定で、地域の相場感とかなりずれていて成約が決まらないのではないか。この物件に関しては、不動産物件を共有するレイنزの登録もないので、仲介に入ることができず、家賃のアドバイスをしようにもできず、客観的にもどかしいと感じている。
- 価格設定については、不動産業者と所有者の間で決定している。空き家バンクに登録され

た物件で、価格設定や長い間、リアクションのない物件に関しては、今後、利活用に繋がる流れを作るなど、方策を研究させていただきたい。

- 空き家バンクの物件について、すべてに不動産業者が関わり、価格設定がされているというところでよろしいか。
- はい、そうです。

- 空き家バンクの問い合わせに関して、一般の方が町役場に問い合わせをして、町役場から不動産業者に連絡をするという流れでよろしいか。
- はい、そうです。

- 町空き家バンクに掲載する物件は、レイズに載せてはいけないというルールがあるのか。
- そのようなルールはありません。

- 不動産業者との連携とあるが、協会に話はきていない。今度ある相談会もアドバイスだけで終わってしまい、直接取引とかその後につながっていない。
- 協会の方に話がきていないということは事実としてある。お客さんの方で、登録の段階で、不動産業者とすでに話が進んでいる物件もあるので、協会の方に話がいかないということがある。

- 空き家バンクについて、なかなか利用が伸びないのは何か理由はあるか。
- 空き家所有者の意思がまだ決め切れていないということが背景の一つにあると考えている。

(5) 空き家解体・リフォーム補助金について

事務局より、空き家解体・リフォーム補助金について説明。

(質疑応答)

- 空き家を解体した後の状況について把握しているか。
- 次年度にはなるが、解体補助金を利用した方にアンケート調査を行っている。解体後の活用としては、家を新築するとか、建て替えが多いように感じる。

- 解体補助金制度があることによって、所有者に建て替えを促している面もあると考えてよろしいか。
- はい、そうです。

- リフォーム補助があまり使われていない理由はあるか。
- リフォーム補助に関しては、空き家バンク登録が前提となっております。老朽化した建物については、解体を考える方が多いように感じられる。

- リフォーム補助制度について、木の伐採や駐車場等も対象になるのか。
- 補助対象は建物に付随するものまでで、外構等は対象外になる。

3. 報告（○委員意見 ●事務局（町）等意見）

（1）町内特定空家の除却について

事務局より、町内特定空家の除却について説明。

（2）空き家対策の窓口配布用冊子について

事務局より、空き家対策の窓口配布用冊子について説明。

（質疑応答）

- 特定空家でなくなったことの証明について、必要となることがあるのか。
- 当初は特定空家がなくなったことを確認できればそれで事足りると考えていたが、何かしら問題があった空き家ということで、証明を求められることが想定されたことから、今回審議会の方に上げさせていただいたところです。

- 特定空家まで指定された物件については、最終的に解体になることが多いと思うが、それ以外の事例というのは、近隣市町であるか。
- 近隣市町で特定空家になったというものがないので、そこまでの事例は把握していない。

4. その他

（1）今後のスケジュールについて

事務局より、今後のスケジュールについて説明。

5. 閉会

以上