

## 令和6年度第1回二宮町空き家等対策協議会 議事録

開催日時：令和6年8月7日（水）14時00分～15時20分

開催場所：役場3階第1委員会室

出席者：【委員】稲垣委員、沓掛委員（WEB出席）、白貝委員（WEB出席）  
吉川委員、関山委員、大西委員、金子委員、  
八木委員、岬委員、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、宮園主任主事、照井主事

【傍聴者】0名

欠席者：【委員】齊藤委員、松木委員、小島委員、

会議次第：1. 開会

2. 委員自己紹介

3. 会長・副会長の選任について

4. 議題【資料1】

（1）令和5年度の事業報告について

（2）令和6年度の空き家等対策への取組みについて

（3）管理不全空き家等判定マニュアルの作成について

5. 報告【資料2】

（1）さがみ信用金庫及び全国保証株式会社との協定締結について

（2）空き家対策の窓口配布用冊子について

6. その他【資料3】

（1）今後のスケジュールについて

7. 閉会

配布資料：資料1 議題

資料2 報告

資料3 その他

参考資料① 令和5年度二宮町空き家対策紹介リーフレット

参考資料② 町広報誌10月号特集記事

参考資料③ 二宮町管理不全空き家等及び特定空き家等判定マニュアル（改定素案）

参考資料④ さがみ信用金庫及び全国保証株式会社との空き家等対策の推

## 進に関する連携協定（案）

参考資料⑤ 空き家対策の窓口配布用冊子（案）

参考資料⑥ 二宮町空き家等対策計画

### 1. 開会

### 2. 委員自己紹介

### 3. 会長・副会長の選任について

会長を学識経験者である横浜市立大学教授の齊藤委員、副会長を神奈川県弁護士会推薦の稲垣委員に決定した。

なお、会長が不在のため、協議会条例第4条第3項の規定により、会長の代理として副会長の稲垣委員が議事の進行を務める。

（副会長あいさつ）

今年度からこの委員会の委員に推薦していただきまして選任されることとなりました。いきなり副会長というところで、甚だ力不足であることは承知しておりますが、本協議会については留任の委員も多いとお聞きしております。私の弁護士事務所では、空き家の関係の業務はいまのところそこまでありません。私もとても詳しいわけではございませんが、皆さまから活発な忌憚ないご議論をいただければと思いますので、何とか私もそれにくらいついて、良い議論ができればと思います。甚だ力不足ではございますが、お力添えいただければと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

### 4. 議題（○委員意見 ●事務局（町）等意見）

#### （1）令和5年度の事業報告について

事務局より、令和5年度の事業報告について説明。

（質疑応答）

特になし

#### （2）令和6年度の空き家等対策への取組みについて

事務局より、令和6年度の空き家等対策への取組みについて説明。

（質疑応答）

○ 登録件数を増やすために様々取組みを進めていきますとあるが具体的にど

んな取り組みか。

- 納税通知書に同封するチラシにより、町外の方にも空き家バンク等の空き家対策制度を周知するとともに、町広報10月号にも空き家関連の特集記事を掲載し、空き家バンク登録のメリット等をPRしている。今後も新たなPR方法等を検討していきたい。
  
- 現在空き家バンクに登録している1件は売買か賃貸か。おなじく去年の3件はどうか。
- 現在の物件は賃貸となっている。去年は3件ですべて賃貸の物件となっている。
  
- 昨年開催した相談会では7件の相談があったと記憶している。相談者に空き家バンクに登録してくださいと、促しているが、そのあと実際に登録はないという理解でよいか。相談会にきていただいても、なかなかそのあとが続かない。協会の代表として出てきているので、相談者とどこまで踏み込んで話をしているのか。
- 過去にも、空き家バンクの登録の伸びが良くないことや、流通の促進が図れていないというご意見をいただいている。協会様とどこまで踏み込んで連携できるのかを踏まえて、流通促進に繋がるような対策をできればと考えている。賃貸や売買をするという、最終的な決定までの所有者の気持ちの揺れもあり、バンク登録へつなげるのが難しい局面もあった。後押しを町がどこまでできるかというところを、ご意見を聞きながら、流通に繋がる取り組みができればと思っている。
  
- 空き家バンクに登録すると成約率が高いことがみてとれるので、やはり空き家バンクの登録は促進していくべきと思う。自信をもって主張していったら良いと思う。また、他市町村の成功事例があれば、それを例にあげて紹介してもらえれば、一般の方にもわかりやすいのではないかと思う。
- 近隣市町村の成功例については、調べが不足している部分である。メディア関係でよく取り上げられている事例は、移住が絡むものが成功例としてピックアップされていると感じる。二宮町のバンク登録については、移住と絡むような施策的結びつきはないが、バンク登録をしていただければ、リフォーム補助を受けられことが強みと考えている。過去の成功事例を町として今後PRしていければと考えている。
  
- 大磯町は二宮町と比較して、空き家バンクの登録件数が多い。近隣市町村で、

二宮町は何が強くて、何が弱いのか。お互いが良い方向に向くように、協力しあいながら情報共有してほしい。

- 納税通知書に同封しているチラシについては、空き家かどうかにかかわらず全納税通知書に同封しているか。
- 全納税通知書に同封し送付している。
  
- 空き家バンクの成約率が非常に高いと感じている。バンクに登録するにあたって、町で成約に結び付きそうな物件のみを選別しているのか、市街化調整区域の物件はどうしているのか、そのあたりの審査をする基準があれば教えていただきたい。
- 申請については、町と直接やり取りしているが、登録にあたっては、不動産事業者が仲介で入っていただくことが必須になっている。不動産事業者で中も確認させていただいて、登録させていただいている。
  
- 納税通知書のチラシのデザインはどのように決めているのか。
- チラシについては職員がデザインを校正している。ニーノとミーヤを取り入れたり、金額を目立つようにしたりと工夫しながら毎年デザインを決めている。
  
- デザイナーをいれて、パッと目に留まるようなデザインにしたほうが効果があるのではないか。
- おっしゃる通り、インパクトが大事であるが、納税通知書に同封している兼ね合いから、郵送料が変わらない範囲内での紙面に限るため、A4 1枚が精一杯の状況である。A4の紙面の中に、空き家の他、耐震診断など住宅に関わることをすべて盛り込んでいるため制約がある状況である。そのため、この同封通知以外でということで、後程ご説明させていただく空き家の手引きで、より詳しくPRをしていきたいというのが現状です。
  
- 情報量より、質を高めることも必要であると思う。A4の中でも伝えられること、目に入りやすい方法があると思う。特に、空き家の問題は、高齢の方や、相続問題を抱えている方が多いので、質を高めるためにチラシを作る専門の人に依頼した方がよいのではないかと個人的に考える。
- 次年度以降検討していきたい。

- (3) 管理不全空家等判定マニュアルの作成について  
事務局より、管理不全空家等判定マニュアルの作成について説明。

(質疑応答)

- ガイドラインの状況チェック表の全部が該当したものが特定空家等や管理不全空家等となるのか、それともチェック表の一つでも該当したものがなるのか判断基準を教えてください。
- チェック表のすべてが該当する場合ではなく、一つでも該当した場合は特定空家等ないし管理不全空家等となりえる。少し主観的になる部分もあるかもしれないが、実態として重要なのは、周辺の状況や、周囲にどの程度悪影響がでているかである。
- 近隣住民等の判断で危ないという要素があれば、該当する可能性があるという理解でよろしいか。
- おっしゃる通り。
  
- 現在把握している空き家の中で、管理不全空家等に該当するのは何割程度か。
- 実際に制度を運用した際に、どの程度、管理不全空家等に該当するかは現時点では把握はできていない。実際の運用を考えた場合、もちろんこちらで確認することもあるが、大半は苦情が来た場合に現地をみてどうするかという判断になる。
  
- 神奈川県住宅供給公社は百合が丘に耐震性の問題等で廃止した賃貸住宅を持っており、今後解体が決まっている。建物自体がすぐに壊れることはないが、植栽等は生い茂っているところがある。公社に直接クレームがはいれば、公社で対応するが、管理不全空家等の対象となるのか。
- 公社の敷地は広大であり、繁茂した草木が道路に出ていることもある。一般の生活道路に支障をきたす場合に、公社に対してご連絡を差し上げているところである。全体的な建替え計画については説明をいただいている状況ですので、管理不全空家等とは捉えていない。
  
- 令和5年の相談実績の中で、8件の危険な建物の相談もあったとあるが、これは管理不全空家等に該当しそうな物件もあるのか。
- 屋根の破損やベランダの床が抜け落ちるなど、風が吹けば、近隣に飛散する恐れがあるものは管理不全空家等に該当する物件ととらえている。所有者に適正管理通知を送った際に、即座に対応していただければ、認定にはいたらないが、管理をされない状況であれば、当然管理不全空家等として認定するものと考えている。

- 法第13条2項の勧告となれば、固定資産税の特例が解除されることから、これは法的には、行政処分なのかなと思う。行政処分にあたるのであれば、恣意的な勧告を行うことは良くない。マニュアルでどこまで定めるか難しいところではあるかと思うが、恣意的だと言われたいよう、できるだけ明確に定めるべきだと考える。
- 勧告を行う際には、当然慎重を期した中で、所有者に対して発していくものと考えている。マニュアルについては国、県の判断基準等も踏まえて検討していきたい。

## 5. 報告（○委員意見      ●事務局（町）等意見）

### （1）さがみ信用金庫及び全国保証株式会社との協定締結について

事務局より、さがみ信用金庫及び全国保証株式会社との協定締結について説明。

（質疑応答）

- 金利の優遇措置については、国や県が空き家に対して優遇措置を行うことを決定したのか。協定書から、さがみ信用金庫と協定する理由が見えないが具体的なものはいいのか。
- 本件優遇措置については、さがみ信用金庫のオリジナル商品であり、町と連携して空き家対策を行っていきますというもの。町の空き家バンクに登録した空き家を買う方、リフォームする方が3年間無利子でお金を借りることができ、全国保証協会保証に関する手数料も無料となる。さがみ信用金庫の支店がある市町村に協定について声がかかったところである。具体的な内容については、協定書にパンフレットを添付する予定。本日は、さがみ信用金庫が作成するパンフレットが間に合わなかった。
- 協定期間令和6年10月1日からとなっているが、今回の意見も踏まえ、後ろ倒しにすることは可能なのか。
- すでに中井町や箱根町が同様の内容で協定を結んでいる。すでに運用している市町村もあるということを含めて内容を検討し、結果、内容が変わるようであれば、後ろ倒しにすることもできる。
- 契約期間が、令和7年3月31日までとなっているが、今年度中で終わってしまう短期的な取り組みなのか。
- 協定書の第4条の2項で解約の申し出がなければ自動延長となることが示されている。現在のところ解約する予定はないため、今年度以降も継続していく予定である。

### （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。

- 空き家バンク登録についてなど、町の制度について掲載されていない。なんのために作成したパンフレットなのか。
- おっしゃる通り、町の制度については大々的な掲載がない。作成業者のフォーマットの中での作成となったため、町の空き家対策制度については、最小限の記載となった。そのため、町の各制度の具体的な内容については、QRコードを読み込んでいただき、町のホームページで確認いただく仕様となっている。
  
- 作成会社として、協定にいたった理由を教えてください。
- 町独自の空き家対策のパンフレット作製予算がなかったため、無償で作成することができることに優位性があると感じ、サイネックスと協定を結び、作成に至った。おっしゃる通り、内容については、町の空き家バンク等、具体的な施策の記載はないが、相続等の一般的な困りごとへの具体的な内容を案内し、その内容について町の制度にリンクを繋げている作りとなっている。
  
- 二宮町のほかに、サイネックスで空き家の手引きを作成している市町村はどこか。手引きの全体的な構図はサイネックスが作成したのか。
- 他市町村でのサイネックスの作成実績は把握しておりませんが、内容については、業者である程度の形式をもっており、そのベースに対して町で入れ込みたい内容を追加するなど校正を行った。
  
- 空き家の手引きについては、今から大幅な変更はできないと思うので、参考資料の1の納税通知書に同封したチラシなどを添付することができるのであれば、町の施策を周知することができるので良いのではないかと。
- なんのために作成しているのかがぼけている印象を受けた。次年度以降の参考意見としてほしい。
- 前回の協議会で出た意見が反映されており、良い紙面だなと思いながら見たが、大事な内容は、ページの下部に掲載されて、QRコードが目立たないので、次回改定等の際には、今回の意見等を参考にさせていただければより良い紙面になるのではと思います。
- 今後改定等があれば、今回のご意見を踏まえて検討していきたい。

## 6. その他

- (1) 今後の協議会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。

## 7. 閉会

以上