

令和4年度 第1回野木町空家等対策協議会議事録(要旨)

日 時	令和4年6月29日(水) 14時30分～16時32分
会 場	野木町役場新館2階大会議室
出席者委員	真瀬宏子委員(会長)、下坂孝委員(副会長)、齊藤博委員、成田秀志委員、松本光司委員、小川信子委員、岩瀬勇委員、増山正明委員、山中敏正委員、上野寿幸委員(代理 山下雅子氏)、真瀬栄八委員、寺内由一委員、知久善一委員
欠席者委員	なし
事務局	舘野政策課長、大日方政策推進係長、篠原移住定住促進班係長、桑原主査
1. 開 会	
2. 挨拶	
3. 自己紹介	
4. 議 題	(1) 令和3年度野木町空家等実態調査の結果について (2) 第2期野木町空家等対策計画(素案)について
5. その他	
6. 閉 会	

議事内容(要旨)

	議題（１）令和３年度野木町空家等実態調査の結果について
事務局	議題（１）について説明。
議長	議題（１）の事務局の説明に対して、意見・質問を求めた。
委員	調査対象件数６５５件に対して調査結果における空き家数は４５５戸となっているが、その差分２００戸については空き家でなかったとの認識でよいか。
事務局	仰るとおり。調査を実施した６５５件のうち、空き家でなかったものが２００戸あったため、その分が調査結果の空き家数からは除外されている。
委員	<p>D・E判定の空き家は特定空家認定候補となると考えられるが、D判定物件については平成２９年度実態調査の７戸から令和３年度調査では３戸に減少しており、その推移の内訳、及び令和３年度調査D判定物件の所有者に関する調査が済んでいるか確認したい。</p> <p>また、E判定物件は３戸から１戸に減少しているが、残った１戸については相続人の相続放棄により相続人不存在物件となったことから相続財産管理人を選任した上で町と除却に関する協定書を締結し、現在除却に向けて手続きを進めている。あとの２戸は除去されたとの認識でよいか。</p>
事務局	<p>平成２９年度調査D判定物件７戸の内訳は、令和３年度調査も引き続きD判定であったものが１戸、除却したものが４戸、利活用されたものが１戸、再判定により他判定へ移動したものが１戸となる。</p> <p>令和３年度調査では新たに２戸がD判定に追加され、計３戸となった。所有者については調査済が２戸、調査中が１戸。</p> <p>E判定物件については、平成２９年度調査の３戸中２戸が除却されたことを確認済み。</p>
委員	E判定物件について現在除却に向けた手続き中とのことだが、当該物件は通学路に面しているためなるべく早く除却されることを期待している。除却時期は具体的にいつ頃を予定しているのか。
委員	現在根抵当権設定等仮登記抹消登記手続訴訟を提起しており、順調に進めば仮登記抹消登記完了見込みが９月頃、その後着手となるため、年内には除去となる見込みが高いと予測している。
委員	E判定物件については相続人が相続放棄したために現在の手続きを取ることとなったと認識しているが、仮に相続放棄しなかった場合はどのような手続きとなるのか。
委員	相続人がいる場合はその者を名宛人として助言・指導を経て勧告、命令等を行い、最終的に相続人が除去に至らない場合には行政代執行を実施することとなる。
議長	議題（１）について了承することでよいか諮った。（了承の声あり）

	議題（１）について了承することを告げた。
	議題（２）第２期野木町空き家等対策計画（素案）について
事務局	議題（２）について説明。
議長	議題（２）の事務局の説明に対して、意見・質問を求めた。
委員	<p>実態調査の結果から利活用可能なＡ判定の空き家に注目すると、前回調査から件数が増加したことがわかる。空き家対策としては危険度ランクの高い空き家を除却することが重要である一方、利活用や管理不全の改善も重要と考えられる。</p> <p>第２期計画（素案）を見ると、現行計画よりも利活用の部分に重点が置かれて支援策が充実しており、その点非常によいことである。</p> <p>第２期計画では数値目標が新たに設定され、「施策〔２〕空き家等適正管理の促進」に対しては「空き家等所有者への啓発通知数」が指標として設定されているが、今まで町が啓発に使用したリーフレット等はどうのような内容であったか。また、今後送付予定の啓発通知の内容は。</p> <p>町では今まで空き家所有者がどのような意向を持っているのか、例えば今後どうするつもりか、何に困っているのか等の意向調査を実施したことがあるか。未実施であれば、啓発通知の送付等と併せて実施できるのではと考えるがいかがか。他自治体ではアンケート調査等を実施している事例もあり、所有者の意向を把握することで今後の町の対策にも活かせるため、計画のどこかに「所有者の意向を把握する」等の文言が入るとよいと考える。</p>
事務局	<p>現在使用しているリーフレットの内容は、空き家バンクの案内と不動産無料相談会をはじめとした様々な相談窓口の紹介、及び空き家の管理依頼となっている。通常近隣等から相談があった空き家の所有者等へ送付しているが、今後実態調査Ｂ判定以下の空き家所有者に対しても送付予定。</p> <p>町内の空き家に対する大規模な意向調査については現時点では実施していないが、町から管理啓発通知を何度か送付しても改善されない空き家所有者に対しては通知にアンケートを同封し、改善できない理由等について個別に意向を把握している。その他空き家に関する意向調査の実施については、今後検討していきたい。</p>
委員	<p>空き家対策としては老朽度・危険度ランクの低いＡ判定に関しては空き家の流動性を確保し利活用を促進する、Ｂ・Ｃ判定については適正管理を促す、という２つの柱が求められていると理解している。</p> <p>まずＡランクについて考えると、空き家の発生原因にはそれぞれ特性があり、例えば居住者が転居した、高齢の居住者が特老ホームに入居している等、その特性に応じて対策を考える必要があり、原因と対策を結び付けないと漠然とした対策になってしまうため実行するのが難しい。</p>

	<p>実行可能な対策を具体化するのに必要となるのは、当該空き家の発生原因に関する分析である。所有者が売却を希望する物件については空き家バンクへの登録を促し、居住者が施設に入居して発生した空き家は利活用は難しいが適正管理を促すためにどのような対策を考えたらよいか等、Aランクの空き家について内容分析をした上で個々具体的な対策を講じるのが建設的と考える。</p> <p>B・Cランクについては適正管理の問題であり、所有者に対して適正管理を求めていく、またはどのような意向があるのか把握した上で流動性の確保等、町がお手伝いできる方法としてどのようなものがあるか考えていく必要がある。空き家は通常適正管理されないとAランクから徐々に危険度ランクが進行していき、危険度ランクの高い空き家が発生する。除去に伴う町の負担を考えると、町としてはB・Cランクの空き家をなるべく発生させないことが重要。そのため、具体的な所有者の状態を把握した上で対策を実行するような計画をしないと、実行性確保は難しい。人口減少は全国的な傾向であるため、Aランクの空き家発生は不可抗力であるが、発生したAランクの空き家がB・Cランクへ移行しないようにするため、Aランクの流動性を確保し人口増に貢献する、そのような点を具体的に検討するとよいと考える。</p>
委員	<p>自分の地元では、30年ほど前は心配なかったが最近特に単身住まいや今後空家化しそうな住宅の話が増えてきた。「そろそろ転居したいが、現在の住宅をどうしたらいいか分からない」という話も聞くため、このままいくと空き家だらけになってしまう。空き家になる前の対策についても重点的に検討してほしい。</p>
委員	<p>空き家を解体したい、売却したい等の話はよく聞くが、希望通りになる物件は接道・敷地形状等の条件のよい住宅、もしくは新しくてリハウス可能な住宅であり、実際空き家となる住宅の多くは宅地に接する道路が狭い、敷地の形状が悪い等買い手を見つけるのが難しい物件が多い。売却するために住宅を解体し更地にするのを考えても、解体費用の見積金額が土地売却費よりも高くなることもある。売却希望者は多く、売却費用から解体費用を差し引いて利益が出る人であれば売却するが、利益の出ない人は売却しない人がほとんどのため、その辺りが問題となると考える。</p>
委員	<p>市街化調整区域内では、空き家となっていた住宅に購入者が居住することを条件に第三者へ売却し、購入後数年間居住した後既存住宅を解体して同一敷地内に住宅を新築した事例がある。</p>
委員	<p>一番の問題は更地価格よりも空き家の解体費用の方が高く、処分性がないことである。そのような物件は所有者が負の財産を背負うようなものであり、自分で処分するかといふとなかなか難しい。処分されない物件の危険度・老朽度が増して周辺に悪影響を及ぼすようになると、最終的に特定空家等として自治体が除去に向けた行政手続きを実施してい</p>

	なければならぬ。町としては他自治体でも実施している空き家除去費用に対する補助金について検討する問題に発展していくと理解している。
委員	第2期計画（素案）の中で空家等の利活用に関する記載があり、今後実施を検討する施策の中に「空き家の解体補助策」があるが、具体的な内容は。特定空家の解体に補助を出すということか。
事務局	戸建住宅等の除却補助を想定しており、他自治体の事例を見ると特定空家に準ずるような不良住宅を対象としているところが多いため、その点も踏まえて今後検討していきたい。
委員	「空き家等対策の目標」における「空家等所有者への啓発通知数300件」とあるが、件数の内訳は。 また、通知送付後の町からのアプローチはどのように考えているか。
事務局	300件の内訳は、空き家の管理依頼通知件数：年平均20件×5年＝100件、令和3年度空家等実態調査で把握したB～D判定物件への管理依頼件数50件、A判定物件への空き家バンク制度周知件数150件となる。A判定については借家等啓発にそぐわない物件は省くため、実態調査で把握した336件よりも少ない件数となっている。 A判定物件については、所有者が管理している以上通知を出すタイミングを計っていき、B～D判定物件については、管理不良が改善されない限り継続的に管理通知を送付していきたい。
委員	「空家等の利活用」において実施を検討する項目として「空家等を利用した隣接宅地の拡大」があるが、内容についてはある程度骨格が決まっているのか。
事務局	具体的な検討段階には至っていないが、他市町村においてどのような事例があるか調査中。隣接地取得にかかる測量費等の補助を実施している自治体もあるため、野木町においても何か実施できることがあるかを検討している段階。
委員	町内で世帯数・空き家数ともに増加している状況から考えると、新たに住宅を取得する際に費用をかけて空き家をリフォームして住むよりも新しい住宅に住みたいと考える町民が多いということではないか。空き家を利活用するメリットが見えないと利活用の促進は難しいと考える。
委員	「相談窓口」について「[1]空き家及びその敷地に関すること」は政策課、「[2]空き地の管理に関すること」は生活環境課と分かれているが、その理由は。
委員	[1]は空き家全般に関することだが、定住促進の関係もあるため政策課所管となっており、[2]については空き地の雑草繁茂の問題等あくまでも環境整備的なもので、空き家とは別物である。[1]と[2]は別の業務ではあるが、関連があるため計画に掲載している。
委員	「空家等対策の目標」における「空家化の予防・抑制」に対する指標「住宅所有者等からの事前相談への対応」については受け身の体制であ

	<p>るため、実態把握の機会として例えば相続対策に関して「相談会を年に何回実施する」等を目標値としてもよいのではとも考える。</p> <p>計画（素案）については、本日各委員からいただいたご意見を踏まえた上で今後庁内の検討委員会で再度検討したい。</p>
議長	<p>第2期計画については本日の意見も踏まえつつ、今後の庁内会議及び協議会で検討していくこととし、議題（2）について了承することによりか諮った。（了承の声あり）</p> <p>議題（2）について了承することを告げた。</p>