

令和3年度第1回大磯町空家等対策協議会 会議録

日 時：令和3年7月8日(月) 午前10時00分～午後12時00分

場 所：大磯町役場4階第2委員会室

出席者：10名〔出石 会長、鈴木 副会長、松下 委員、吉川 委員、岡本 委員、
曾田 委員、清田 委員、杉崎 委員、南川 委員、中崎 委員〕

事務局：都市建設部 都市計画課

傍聴者：2名

1. 開会

会議成立の確認

会議公開の確認

傍聴者の有無確認

資料の確認

2. 議題

(1) 大磯町空家等対策計画（案）について

事務局より、次の資料1から資料5まで説明。

資料1 大磯町空家等対策の策定スケジュール

資料2 大磯町空家等対策計画（案）

資料3 原案に対するパブコメ意見とりまとめ一覧

資料4 原案に対する「空家等対策担当者会議」意見とりまとめ一覧

資料5 大磯町空家等対策計画（案）概要

【会 長】

図表番号の記載の有無について、その位置づけは何か。

例えば、15ページに図表15、図表16とあるが、16ページの目標を現した表には番号が振られていない。

【事務局】

16ページの目標値については、目標値を文章の一つとして記載している為、番号を記載していない。

【会 長】

図ではないが、表なので番号を記載するべき。計画を見る方の事を考えるのであれば、整理した方がよい。

【事務局】

より見やすい計画とする為、意見を反映して修正の検討をする。

【会 長】

表紙裏面の空き家に関連する用語の整理について、本計画における「空き家」や「特定空家等」などの用語と、空家特措法における用語が記載されているが、用語の整理として一つにまとめることは出来ないのか。

【事務局】

本計画で使用する用語として青字でまとめているが、法律を引用して記載する事がある為、2段書きとしている。しかし、会長の意見のとおり、分かり難い記載になっているところもあるので、分かり易い内容になるよう整理する。

3. 報告事項

事務局より、参考資料「空き家解消への取り組みについて」説明。

【委 員】

参考資料2 ページ目のマップの目的は何か。

【事務局】

このマップで空き家の分布がわかり、物件のマークが物件情報とリンクしている。町は空き家の取り組みとして、空き家バンクを立ち上げているが、空き家を利活用したいという希望者は相当数いるのに対し、空き家を貸したい売りたいという空き家所有者はなかなか数が集まらないという現状である。

これまでは、相談に来た人に対して空き家の利活用を促す取り組みしかできておらず、限られた職員数の中で全ての空き家の把握は難しく、空き家バンク登録への取組みも成果に結びついてこなかった。

これを解決する為、空き家を調査し専門的に取扱っている事業者と契約することで、事業者が保有している空き家情報を町が使用することができる。調査委託などと比べ、かなり少ない費用で町内全域の空き家のデータが収集でき、町はそのデータから所在地や所有者、現地の状況などを把握できるため、従来の待ち受け型ではなくアプローチ型の取り組みを進めていくことができる。

これにより空き家バンクの登録件数が増え、マッチング件数が増えることで、空き家の件数が減ることが見込まれる。町として限られた財源の中で民間事業者の力を借りながら空き家の件数を減らしていけるよう考え、このような取り組みを今年度より始めており、資料中のマッピングデータは事業者が保有している情報の例示である。

【委 員】

これは町だけが見られる情報なのか。

【事務局】

民間事業者が所有している情報のため、登録した者であれば見ることができる。

【委 員】

委員の中にも全日本不動産協会神奈川県本部と神奈川県宅地建物取引業協会湘南中支部の会員がいるが、新しい不動産事業者と空き家の事業を始める必要はあるのか。

【事務局】

不動産仲介業務の資格を持っている事業者だが、不動産仲介業務は行わずに、空き家の調査を行い、そのデータベースを一般市場に流通させる事業を行っている。

事業者が空き家を掘り起こし、町がそのデータを使用し、空き家の状況把握を行い、適正管理や利活用につなげていくという取り組みを行っている。

【委員】

このマッピングは所有者の承諾を得ずに行っているのか。

【事務局】

承諾は得ていない。あくまで事業者が保有するデータで、事業者が行った現地調査等の結果がデータ化されたものである。

【委員】

マッチングが上手くいっていないことについて、まず登記情報を調べて所有者と連絡を取るのだと思うが、空き家になっているには何らかの理由がある。その主たる理由として、所有者の判断能力が無い、相続が発生しているのに手続きがされていないなどがあるが、町はどのように対応していくのか。

また、町として職権で戸籍調査などを行うことができるのか。

【事務局】

空家等対策の促進に関する特別措置法の中で、空家等所有者に対する情報の利用ということで、本来税務に使用するための情報でも空家等対策の為に使用できると記載されている。その法に基き照会した情報を使用することで、所有者を特定できる場合もある。

また、所有者が判断することができないなど、様々な理由で手続きがされていないという事に関しては、町が協定を結んでいる専門的な団体へ紹介し、活用してもらうことや、所有者本人が判断できないということであれば、家族の方と接触を図るなどして問題を解決していけるようにしている。

【委員】

この民間事業者と先日電話で話をした。本協議会の委員に不動産関係団体が2団体いるので、その団体が持っている情報を町と共有して空き家バンクに活用するということは出来る。大井町や小田原市ではそういった実績がある。

【委員】

登記簿で相続登記がされていない場合、町は税務情報から納税者を特定できるという事だが、相続人が複数いた場合その納税者は物件を賃貸借することは出来るのか。町がそういった調整に関わることができるのか。

【事務局】

基本的に所有者が解決することになる。町としては、こういった問題があるのかを聞き取りした上で、協定団体を紹介していくことができる。

町が踏み込めない領域もあるので、問題の内容に合わせた解決方法を、所有者と共に考えていく形となる。

【委員】

空き家に対して相続人が問題意識を持っていないため、空き家が問題になっていると思うが、それに対して相談が来れば対応するというのは、従来の待ち受け型と変わらないのではないか。

【委員】

空家等対策の促進に関する特別措置法では、空家等の所有者に対する情報の利用であり、法定相続人全てを把握する事は出来ないと思う。町がそれを解決することは出来ないのではないか。

【委員】

空き家が空き家である理由を解決していかないと、根本的な解決にはならないのではないか。

【会長】

今まで数件しか空き家を解消することができなかったことを、民間の力を借りて解決していこうという姿勢は待ち受け型ではなく、プッシュ型と言える。

【事務局】

資料2の16ページの下段を見ていただくと①から④までの行動目標を記載している。今までは相談や苦情が来てから対応していたが、これからは町から相談や苦情をもらいに行き、成果目標の目標値を達成していくという町の意味を記載して、計画を作るだけでなく実効性を持たせた計画としている。

【委員】

二宮町では、空き家の所有者に対して空き家の相談会を行っている。二宮町にノウハウを聴くなどして、年に1回から2回程度、各協定団体とも協力して相談会を行っていくのはどうか。

【事務局】

空き家所有者向けの相談会や、高齢者へ向けての空き家予防の為のセミナーなど、様々な活動をもっとやっていかなければならない。町でも令和元年度に、空き家についてのセミナーなどを行っているが、これからも各協定団体の協力を得ながら、拡充していきたい。

【会長】

他に意見等は無いか。

今回の議題については、当協議会で協議したということで事務局に引き継ぐ。

4. 閉会

-以上-