

令和6年度第1回那須塩原市空き家対策審議会 議事録

日時：令和6年7月3日（水）14:00～15:15

場所：那須塩原市役所 本庁舎 303 会議室

出席者

【委員】

三橋伸夫委員（会長）、室井淳男委員（会長職務代理）、君島広之委員、増渕健治委員、菊地清次委員、室井忠雄委員、橋本秀晴委員、渡邊民生委員

【事務局】

松本建設部長

都市計画課 佐藤課長、加藤副参事、中山係長、人見主事、秋田主事

株式会社協和コンサルタンツ（1名）

欠席者

なし

配付資料

- ・次第
- ・資料1－1：那須塩原市空き家等対策計画改定に伴う検討に関して
- ・資料1－2：那須塩原市空き家等対策計画
- ・資料1－3：空家等活用促進区域
- ・資料2：那須塩原市空き家等対策計画改定スケジュール
- ・資料3－1：特定空家 位置図と写真
- ・資料3－2：特定空家 概要表
- ・資料4－1：特定空家 写真
- ・資料4－2：特定空家 前回審議会以降に解体費補助事前調査を実施した空き家等の状況

1. 開会

2. 市長あいさつ

3. 諮問

4. 自己紹介

5. 議事

（1）空き家等対策計画の改定について

（事務局より資料1－1、1－2、1－3について説明）

（2）今後のスケジュール等について

（事務局より資料2について説明）

（会長） 皆様から何かご意見があればご発言をお願いしたい。

（委員） 事務局説明を聞いて、ようやく本審議会では何をしなければならないか理解した。本審議会の目的は、昨年の国の法改正を受けて、現行の空家計画を見直す、という理解でよろしいか。

（会長） そのとおりである。

（事務局） 今までは特定空家についてのみだったが、これからは管理不全空家に対しても、リフォームして空家バンクに登録してもらうとか、有効活用を積極的に働きかけていくようにしたい。近所からのクレームで初めてアクションを起こす、といった対応ではなく、使えるものは早く有効活用していきたい。

（委員） そのために活用促進区域を指定したりするということだろう。本市は転入超過であるし、転入者の住まいがすぐ見つかるようにしていくべきだし、福祉で言

うと、子ども達等が集まって交流できる場所として空き家を活用したい。資料 1－2 にこうしたことの関連計画の記載があるが、今は交通と空き家計画、あるいは福祉と空き家計画、といったように、両者に関連性を持たせたテーマでやっていくとよいと思う。

(事務局) 資料 1－1 にあるように、活用促進区域をどのように指定するのか、どのような施策を打つのか等を考えていきたい。令和 9 年度には空き家計画は見直しをかける予定になっている。

(委員) 空き家バンクに登録して活用していくべきだが、その際、リフォームしないといけないが、リフォーム代金に対して市は補助してくれるのか。

(事務局) 空き家バンクは、登録したい人が登録する仕組みである。仲介手数料をいただく仕組みである。リフォームは半額補助で、最大で 50 万円までの制度を実施中である。

(会長) さきほど橋本委員から転入超過の指摘があったが、どこに転入が多いのかを把握するなどして、活用促進区域をどこに指定するのか、どここの区域の人口を増やしていくのか等を絡めて考えていくということになるのか。

(事務局) 本市では立地適正化計画を策定済みである。どこに人を集めたのか等を検討し、誘導区域が示されている。

(会長) 居住誘導区域は、人口は増えているのか。

(事務局) 東那須野、西那須野では人口は増加傾向であり、黒磯では人口は微増傾向である。

(会長) 実際の人口増加の状況を把握し、ニーズに合った区域設定を考えていくということだと思う。

(委員) 管理不全空き家と特定空き家の違いは理解したが、計画書案の P24 とか P30 あたりに管理不全空き家の記述が入ってくるということか。

(事務局) P24 のイとウの間に管理不全が入ってくるものと考えている。

(委員) 資料 1－1 の P1 の「③市街化調整区域の用途変更」には違和感がある。

(事務局) 国の改定に関する説明資料に記載があったので、記載しているだけであり、実際に本市で該当する区域があるとは現在考えていない。

(委員) 耐震診断や耐震補強の話と空き家の話は、同時並行して進められるのかどうか気になる。

(事務局) 耐震診断関係は建築指導課が担当課である。空き家対策では、建築指導課と協議しなから進める必要もあると考えている。

(事務局) 国の耐震リフォームに関する間接補助制度があるので、その際は建築指導課と協議が必要となる。

(委員) 空き家バンクに、耐震性のない家を載せることには違和感がある。

(事務局) 耐震診断や耐震補強を受けているかどうかには配慮しないまま、空き家バンク登録が行われているのが実情。

(会長) 役所の縦割り行政によって生じている問題と考えられる。耐震促進計画には、空き家は考慮されていないのか。

(事務局) 空き家は考慮されていないと思う。

(委員) 支援組織のイメージはどのようなものか。

(事務局) イメージとしては、NPO や社団法人を考えている。

(委員) 新たに組織を設立するという訳ではないのか。

(事務局) どのような組織が市内に存在するのか充分には把握はできていない。場合によっては株式会社もあり得るかもしれない。先進事例の栃木市では NPO である。

(会長) 菊池委員、支援組織のイメージとしては、宅建業界の方々が該当するように思うが。

(委員) そのような話は聞いたことはない。市内の空き家をみると、耐震性を有する空き家はほとんどないと思う。空き家の多くが売り物にならないものばかりだと思う。戸田、高林とか、まともな売り物になる空き家はない。シロアリにやられている空き家も多い。よって売り物にならないものばかりなので、その支援

- 組織といっても難しい話である。ところで最新は中古市場が活発で、新規市場は下火だと感じている。
- (事務局) 相談を受ける空き家のほとんどが売買するには無理な物件ばかりである。なので、まだ活用可能なうちに、元気なうちに活用を図ってもらうようにしていきたい。
- (会長) 今回の計画改定は、管理不全空き家に注目、ということであろう。
- (委員) 高林だが、この地区に入居してくる人達は、中古の家を我々の想定しているようなリフォームをして入居してくるのではなく、全く異なるリフォームをして入居してくる。我々の古い感覚でリフォームしても誰も入居してこないと思われる。
- (委員) 石倉付きの古民家を欲しがる人もたまにいる。狭い物件だと売りにくい。
- (委員) 田舎に住みたいとか、離島に住みたいとかは、結局はインフラ整備等のためにコストがかかる迷惑で無駄な話である。定住促進のための我々の考え方をしっかりしておかないといけない。
- (委員) 居住誘導区域はインフラの維持管理のためであり、誘導区域にゆるやかに誘導する、というやり方である。田舎に住むのはコストが確かにかかる話であるから、ゆるやかに誘導区域内に誘導していく必要がある。
- (会長) 財産管理人について何かご意見はありませんか。
- (委員) 従来相続放棄による財産管理人の場合は、全ての財産を管理しないといけないため負担が大きかった。しかし今回の法改正では、空き家だけについての財産管理人でよいので、負担は少ないし、費用も安く済むことになる。それでも空き家が売れるまでずっと管理しなければならないので大変なことには変わりはない。よって、そのような状況に行きつく前に空き家はなんとか処理したいところである。
- (会長) もしなにか質問等あれば、7月中までに事務局に問いかけてほしい。

6. 報告

(1) 審議会において審議された特定空き家等の対応状況について

(事務局より資料3-1、3-2について説明)

(2) 解体費補助事前調査で判明した特定空き家等について

(事務局より資料4-1、4-2について説明)

- (会長) お気づきのことがあれば、発言をお願いします。
- (会長) 資料3-2で、今後本件はどうなるのか。
- (委員) これは売れる土地なので処理可能である。これで費用回収もできる。しかし借地の場合だと、費用回収は困難となる。
- (委員) 資料4-2だが、この星取表について、以前、公道に面しているかどうか、通行人に迷惑がかかるかどうかを、判断の第一条件とするべきだと指摘したと思う。この条件をチェックシートの中に入れてほしいと思う。例えば、畑の中の一軒家の場合、衛生面を除いて、解体のための補助金をわざわざ出してやる必要はないと思う。
- (事務局) おっしゃるとおりである。そして、ここでは明示的に示されていないものの、別のチェックシートで既にその項目は入っている。

7. その他

(事務局) 次回審議会は、9月27日14時から開催予定。

8. 閉会

以上