

令和6年度第4回那須塩原市空き家対策審議会 議事録

日時：令和7年2月14日（金）14:00～15:00

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、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

株式会社協和コンサルタンツ（1名）

**欠席者**

増渕健治委員

**配付資料**

- ・次第
- ・資料1：那須塩原市空き家等対策計画 改定案
- ・資料2：特定空き家等事前調査結果

1. 開会

2. 副市長あいさつ

3. 答申

・那須塩原市空き家等対策計画について

（会長） 大変立派な空き家対策等計画が出来上がったと思う。家というものが建てられてから解体・除却されるまでの一生を考えると空き家というのは人生の終盤である。行政としては建物が生まれた瞬間から解体・除却までを考慮した対策をする必要がある。終盤だけを考えていても空き家が増えてしまうので、市としては住宅の建設から空き家を出さないように総合的に、施策を考えていく必要がある。これにより、空き家審議会・都市計画の負担が減っていくのではないかなと思う。

（副市長） これだけ人口が減少してくることを考えると、ますます空き家が増えてくる。運動施設も長寿化計画を行っているが、住宅の改修・リノベーションに関しては建築士としての所感はどうか。

（委員） 現実的にはほぼ無いようなものである。中には古い建物を安く買い取って、専門職ではなく購入者自ら手を加えて、おしゃれにしたり、用途を変えてカフェにしたりする。また、別の人へ販売する動きなども市内で出てきているが、全体の動きとしてはわずかなものである。住宅は現在ずっと建てられ続けている。家族がいて子供が育つと、親か子が別のところに住むので、家が増える。親のみになると、この先住宅だけが残し、誰も住んでおらず、解体にもお金がかかるので放置され、特定空き家になる。このあたりが難しい。

（会長） 中古の物件の動きはどうか。

（委員） 中古の物件については、10年～20年程度経過した家ならまだ売れるが、50年以上経っていると、シロアリに食われていたり地割れが起きたりしてリフォームの費用が増えるので厳しい。一等地ならば土地だけで売れるが、昔の別荘地などは売るのが難しい。場所によっては、家を解体しても土地が売れない場所もある。

（委員） 長野県の場合は、家賃を補助して移住促進する制度を設けたり、改修・解体するのに市の方で一定額まで支援したりする制度がある。那須塩原市には解体に

対する支援がない。そこで、解体後に建物を建てて家賃が5万円の場合、2万5千円までを市が補助する仕組みがあれば、空き家利用は進むのではないか。人口減少はどこでも起きているが、テレビを見ていると、東京から離れて移住する人が増えた他県の事例もある。市が家賃や回収費用の補助をすることが、これからの那須塩原市には必要なのではないか。空き家に関しては、壊すことを主旨とした場合、誰にも利用してもらえないので、使える・使われるような手立てを市でしてほしい。

(委員) 空き家バンクの登録件数は多いのか。

(事務局) 現在の空き家バンクの登録数は108件となっている。現状市では多いとは思っていない。空き家バンクの登録数の増加は大きな課題だと思っている。補助に関しては、周知不足かもしれないが、空き家バンクに登録されている物件を他市町村から購入し移住する場合に、改修の補助や不動産の媒介手数料補助を行っている。令和7年度からの取り組みとして、空き家バンクに登録され、購入した人が改修するときのみだった補助を、所有者が空き家バンクに登録するために回収した場合も対象とする方向で進めている。

(委員) 売買しなければならないという形でなくても、借りる場合でも家賃補助という形にしないと空き家はなくなる。立地が良ければ飛びついてくれるが、そうでない場所は購入までは進まない。

(委員) 今新築は高いし売れないので、建築士はかなり厳しい。中古物件や空き家をリフォームするほうが売れているようだ。

(委員) 今は多死社会だから空き家を売り出す人が多い。それを移住者だけにあてがうのは不可能である。新築や新車を購入する時に、リサイクルの税金を取って処分する時にそれを使う案もあるかなと思う。多死社会なので新築をやめて、中古物件をリノベーションして使う方向にもっていくのも必要だと思う。

(委員) 不動産会社でもそういった動きが活発になってきている。

(委員) 今の若者の価値観は昔とは違うので、新築ならばいいという話ではなくなってきている。行政もそれを意識した方向転換が必要だと思う。

(会長) 近い将来、全世帯の4割が単身世帯となる。住民全てに全数調査をかけて、将来自分の家をどうするかを把握し、市に相談したいという方には直接訪問して、売るのか貸すのか、リフォームするのかなのかについて、聞き取りを行うといった作業を行政が行うといった、踏み込んだ対策が中古市場を回すうえで必要ではないか。

(事務局) 今までの空き家対策では、使えない空き家を特定空き家に認定して、解体を補助するという印象があると思うが、今回の改定に伴い、まだ使える空き家を管理不全空き家というカテゴリに分類して、その所有者に利活用を図る方向に持っていきたいと考えている。

(委員) 今の話題に関して、農水省は3年に1回農業の後継者について調査を行っている。いくつか候補があって回答すると、市から職員が来る。そういった調査を行政や国がやってもよいのではないか。このような調査は将来的に絶対必要である。

(委員) 商売も同じで、製造業や飲食店も後継者がいなくて貸すことで、事業を継続していく形にした方がよいのではないか。

(事務局) 空き家が更に利活用できるように、ご高齢の方は元気うちに終活ノートに記入していただく等取り組んでいく。

#### 4. 報告

##### ・解体費補助金事前調査で判定した特定空き家等について

(事務局説明)

(委員) 決定したものについての異議はない。ただ写真を見せてほしい。常々思っているのは、山の中の一軒家を特定空き家にするのはおかしいということ。特定空き家というのは、周りの住民が住んでいる場所が空き家で放置されていると、環境が悪化するために指定するものである。周辺の住環境の保全を重要視すべきである、

- (事務局) 街中の物件だけでなく、山の中の一軒家でも苦情が来るため、どこで線引きをするのが難しい。  
今後新たな補助金を創設するにあたって、ご指摘のあった山の中の一軒家で影響があるのかを検討していきたい。
- (委員) そうであるならば、この報告書の中に理由を記載すべきである。屋根の飛散等の項目が報告書の中になく、窓ガラスや外構といったものしか記載がない。
- (会長) その他の項目があるので、横に備考欄を設けてみてはどうか。
- (委員) 山の中の一軒家を特定空き家に指定するのであれば、屋根の飛散等理由を記載すべきである。
- (事務局) 管理不全空き家等の指定と共に検討していく。
- (委員) この解体予定空き家というのは、家主に連絡を取って解体するものなのか。
- (事務局) 所有者の解体意向があり、それに補助金を出すので、市が事前調査を行った場所である。相続人が複数いる場合は、解体補助金の申請の際に全員の同意か代表者一人の誓約書が必要である。
- (委員) 特定空き家に指定して解体予定だったが相続人が全員断った物件があると思うが、あれは未だに解体されずに放置されたままである。市の方から動きはあるのか。
- (事務局) 令和5年度の審議会において、勧告をしている状況である。相続人の代表の方に何度か市の職員が直接訪問に行っている。引き続き市の方から働きかけを行っていき、来年度以降の審議会で勧告から命令の引き上げも考えている。
- (委員) 最終的には強制執行があるので、やっていかないと物事が進んでいかないと思う。市が説明責任を果たして、強い口調で市が対応していかないと解体されない。特定空き家に認定して何年も放置していると、被害が増える。
- (会長) 山林も同様に管理不全で道路を塞いで車に木がぶつかってしまう事例が起きている。空き家についても同様のことが起こる可能性があるので、何かあった場合、責任は相続人にいくことを説明するのが大切である。

## 5. その他

(事務局) 事務局連絡なし

## 6. 閉会

以上