

会 議 録

会議の名称		深谷市空家等対策審議会 第1回会議		
開催日時		令和元年6月7日(金) 午前9時30分開会～午前10時50分閉会		
開催場所		幡羅公民館 大会議室		
出席者	委員	8人(岩崎会長、浅見副会長、保岡委員、吉田委員、内田委員、細野委員、中野委員、沢野委員)		
	事務局	8人(協働推進部長、次長兼自治振興課長、次長兼建築住宅課長ほか5名)		
公開の可否		<input checked="" type="checkbox"/> 可 ・ 不可 ・ 一部不可	傍聴者数	0 人
会議次第		1. 開会 2. 議事 (1) 深谷市空家等対策計画の進捗状況について (2) 令和元年度 深谷市における空き家対策について ①空き家の実態調査・適正管理の依頼 ②解決困難な空き家の状況の整理 ③特定空家等に対する措置 ④空き家所有者への支援 ⑤空き家の発生予防 (3) 空き家所有者に対する支援策について 3. その他 4. 閉会		
資料		<ul style="list-style-type: none"> ・ 次第 ・ 資料1 平成30年度深谷市空家等対策計画 進捗管理表 ・ 資料2 令和元年度 深谷市における空き家対策について ・ 資料3 空き家所有者に対する支援策について ・ 参考資料 		

議事審議経過	<p>議長 挨拶に引き続き、議事を開始する。 (1) 平成30年度 深谷市空き家等対策計画の進捗状況について、説明をお願いします。</p> <p>事務局 資料1について事務局より説明。 議事の経過は以下のとおり。</p> <p>委員 空き家啓発冊子を、各自治会へ何部配布したのかお聞きしたい。</p> <p>事務局 自治会長へ配布したほか、各公民館へ10部ほど配布いたしました。 また、市内の空き家は約1,300軒ございますので、適正管理の依頼通知と合わせて、空き家所有者に送付いたしました。</p> <p>委員 チラシ等の作成にあたり各団体の連絡先について、埼玉北部支部、または、深谷支部がある場合はその連絡先を明記して欲しい。</p> <p>事務局 今後、チラシ等の作成にあたりまして、支部などの連絡先を記載いたします。</p> <p>議長 空き家対策の啓発方法について、現在、空き家になっている約1,300棟の所有者と、今後、空き家の所有者となる可能性のある方がおりますことから、市民啓発に関するチラシ、または、パンフレットにつきましては、各自治体で作成しているものを参考にして今後の取り組みに活かしていただきたいと思います。また、発行部数の2,000部に関しては予算等の兼ね合いがあると思いますので、広報等をうまく活用していただきたいと思います。 次に、空き家情報の把握については、空き家法が制定され、所有者の特定及び確定が重要であり、税情報とのリンク、または、データベース化（登記簿・戸籍等）を進めて迅速な対応をお願いいたします。</p>
--------	--

事務局

税関係の情報共有につきましては年に1回、空き家情報と税情報とで突合を行っております。また、空き家の所有者等の約半分の方が市外在住であるため、不足する情報等につきましては独自調査を実施いたしまして、パンフレットや現況写真等を同封し適正管理の依頼通知を6月1日に送付いたしました。

また、今回作成したチラシ等は総合的な啓発を目的とし、広告宣伝の掲載はございますが、無料であることから部数にも制限があり、2,000部の作成となったものです。

委員

空き家活用ローンについて2業者とあるが、市内の全金融機関に依頼した結果、2業者だったのかお聞きしたい。

事務局

2業者につきましては、市と包括協定を締結している金融機関と協議し実施いたしました。内容は、市内の空き家の所有者が空き家活用ローンを利用した場合、金利が優遇される制度でございます。現時点で実績はございません。

また、市民協働の一環のなかで2業者と協定の締結を行っておりますが、今後は実績等を踏まえ、他の金融機関や保険会社などとも連携を図ることが出来ればと考えています。

委員

市外在住の空き家所有者（管理者）への啓発活動をお聞きしたい。

事務局

市外の空き家所有者（管理者）への啓発活動につきましては、例年実施しておりますが、今年は6月1日付で空き家に関する適正管理についてパンフレットや空き家バンク、ブロック塀撤去等の補助制度に関する資料、または、空き家総合相談会開催のお知らせにつきましては市内・市外を合わせて一斉に通知し周知しております。

議長

市外の所有者に関して東京エリアか関東エリアなのか集計して空き家対策を行うことも一つの方法かと思えます。

委員

空き家の有効活用について空き店舗は商工部局の担当かと思いますが、活用方策として部局を超えて総合的に調整する会議を構

築していかがでしょうか。

議長

空き家の有効活用に関しては活用の方策などを情報収集し、広く活用していただきたいと思います。

事務局

空き家につきましては、一般住宅・店舗・工場など全ての家屋が対象となりますが、現在は一般住宅に関して対策を講じているのが現状でございます。今後は、部署を超えてネットワークを構築して情報発信していけるような組織を考えたいと思います。

議長

縦割り行政から総合的な情報提供が行えるようなシステムをお願いしたいと思います。

次に、議事の（２）令和元年度 深谷市における空き家対策について、説明をお願いします。

事務局

資料２について事務局より説明。

議事の経過は以下のとおり。

委員

解決困難な空き家への対応策の隣接する土地所有者への働きかけ３件のうち、所有者不明の場合は相続財産管理人と購入者の相対で、売買交渉を進めるのかお聞きしたい。

事務局

空き家の隣接者からご相談をいただき、相続放棄物件の場合は利害関係人は申し立てを裁判所へ行いますと、裁判所は相続財産管理人（弁護士・司法書士等）を選任し、物件の債権、債務等を清算ののち、残った財産は国庫に帰属するものです。不動産の売買方法については、相続財産管理人が家庭裁判所の許可を受け、決めることとなります。

委員

物件の売買契約は相対でも可能ですが、申し立て人の意向により選任されると、財産管理人制度に関しましては裁判所との調整や官報への掲載、その他諸手続きに時間を要すものです。

委員

エンディングノート作成について業者の広告が掲載されているが、選定はどのように行ったのかお聞きしたい。

事務局

エンディングノート作成に関する業者の広告掲載につきましては、作成業者がエンディングノートの内容に係る業種で、市内にある業者に声をかけ、申し込みのあった業者の広告を掲載したものと聞いております。今回は掲載希望者の募集方法や選定方法に関して、市から指定したものではありません。

議長

広告掲載に関しては特定の業者だけを掲載するのではなく、広く募集などを考えて欲しいと思います。

次に、議事の（３）空き家所有者に対する支援策について、説明をお願いします。

事務局

資料３について事務局より説明。
議事の経過は以下のとおり。

委員

深谷市独自の支援策を考えているのかお聞きしたい。

事務局

市では、空き家の実態調査を毎年行い、所有者の方へ情報の提供を実施しております。このような自治体はほとんどないと思います。この実態調査で把握した空き家の分析を行い、情報面での支援策や補助等の制度など経済面での支援策を考えてまいりたいと思います。

委員

他市の支援策である空き家取り壊し後、固定資産税の減免措置について、危険な空き家９６件で試算すると概算で２８６万円程度の減額と思うが実施することは可能なのか。

議長

固定資産税の減免措置及び補助金制度に関して個人が所有する家は自己責任で管理することが基本であり、取り壊し等に行政が

補助金等を投入することは少し問題があると思います。

また、所有者が不明である場合は、どのような対策を実施するか市のスタンス、または、方針を定めていくことが必要であると思います。

固定資産税の減免措置については、地方税法（349条の3の2第1項）の改正に基づき特定空家等に対する勧告の時点で、住宅特例の対象外となりますことから、十分に検討が必要であると思います。

また、除却に対する補助制度について、個人の家が古くなったら補助金の対象となると勘違いすると思われる。

次に、利活用に対する補助制度について、資産の価値を高めていくものであることから、制度としては必要かと思いますが、今後の空き家の増加や財政負担を踏まえ、考えることが大切であると思います。

委員

空き家所有者に対する支援策について、費用対効果はどのように考えているのかお聞きしたい。

議長

将来的に考えて空き家対策について情報の提供を進めるのか、市が補助金等の財政負担を行い解消していくのか、市のスタンスを考える必要があると思います。

事務局

空き家になっている状況はさまざまで、現在は個別に対応し、空き家の解消に取り組んでおります。

しかし、市の世帯数は約 55,000 世帯で、持ち家率が約 8 割で、その多くが木造です。そのうち、高齢者世帯が約 10,000 世帯で、さらに独居の高齢者世帯が約 5,000 世帯です。

これらは近い将来的に空き家となる予備軍であり、個別の対策だけでは追いつかなくなります。

点の対策だけではなく、まちづくりの観点から、市全体で、面の対策に取り組んでいくことが必要と考えております。

議長

空き家対策については、他市の事例を参考に深谷市の現状に合ったオリジナルリティのある対策を検討していただきたいと思います。

委員

所有者不明土地対策法が全面施行されるが、市が開発するに当

	<p>たり邪魔になっている所有者不明土地はあるのか。</p> <p>委員 所有者不明土地に関しては、法務局で調査を進めているが、問題の解消に至るのは難しいと聞いています。</p> <p>議長 他にご質問ありますか。 なければ以上で、本日の議事を終了いたします。</p>
--	--