

会 議 録

会議の名称		深谷市空家等対策審議会 第2回会議		
開催日時		令和3年2月17日(水) 午前10時00分開会～午前11時10分閉会		
開催場所		深谷市役所 会議室2-4		
出席者	委員	8人(沢野会長、浅見副会長、大澤委員、保岡委員、吉田委員、小暮委員、細野委員、中野委員)		
	事務局	7人(協働推進部長、協働推進部次長兼自治振興課長、建築住宅課長ほか4名)		
公開の可否		可 ・ 不可 ・ <input type="checkbox"/> 一部不可	傍聴者数	0人
会議次第		1. 開会 2. あいさつ 3. 報告事項 (1) 深谷市空き家総合相談会について (2) 空き家の実態調査(令和2年度)について (3) 老朽空家等除却に係る土地の固定資産税等の減免について (4) 空き家に関する税制措置について 4. 協議事項 (1) 特定空家等に対する措置について (2) 深谷市空家等対策計画(H30-R4)の更新に向けての意見交換 5. その他 6. 閉会		
資料		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 次第</li> <li>・ 資料1 空き家総合相談会について・空き家の実態調査について</li> <li>・ 資料2 あなたの空き家は大丈夫?</li> <li>・ 資料3 老朽空家等除却に係る土地の固定資産税等の減免、空き家に関する税制措置について</li> <li>・ 資料4 老朽化した空き家を除却した土地の固定資産税等を減免します</li> <li>・ 資料5 空き家の譲渡所得について、控除できる制度を紹介します!</li> <li>・ 資料6 特定空家等に対する措置について</li> <li>・ 資料7 法における「特定空家等に対する措置」の手順フロー</li> <li>・ 資料8 深谷市空家対策計画 施策体系図</li> </ul>		

議事審議経過	<p>【議事】</p> <p>3 報告事項</p> <p>議長</p> <p>本日の傍聴者は、0名です。  それでは報告事項について、事務局から説明をお願いします。</p> <p>事務局</p> <p>報告事項（1）について、事務局より説明。質疑なし。  報告事項（2）について、事務局より説明。質疑なし。  報告事項（3）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</p> <p>固定資産税の減免措置について、問い合わせ件数14件に対して、申請件数が3件というのは少ないのではないかと。</p> <p>事務局</p> <p>減免措置の申請期限は4月半ばであることから、3、4月に申請数は増えると考えられる。また、減免措置希望者からの問い合わせについて、そもそも制度対象外の場合があるため申請に至らない場合がある。減免措置の周知を進める必要がある。</p> <p>委員</p> <p>減免措置自体について、またその周知の方法について、誰が見てもわかるような形とすることが必要だと思う。</p> <p>事務局</p> <p>市が把握している空き家所有者には、昨年12月に発送した空き家総合相談会の通知に資料を同封している。一般的な周知として、令和3年3、4月の広報や公民館だよりに掲載することで、さらに周知を進めるため関係課と調整する。</p> <p>減免という方法について、よりわかりやすい形となるよう検討する。ただし、補助金という形については、原資が税金であることから、個人の財産に対して補助することが公共の福祉とのバランスをみたときに適切かどうかによる。</p> <p>現状、深谷市では、減免制度という形をとっているが、制度期間の3年間で、効果があるようなら制度の拡充、効果がないようなら他の手段を考える必要がある。</p>
--------	---

	<p>報告事項（４）について、事務局より説明。質疑なし。</p> <p>４ 協議事項</p> <p>協議事項（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</p> <p>代執行に係る費用の徴収や、費用徴収が難しい場合の差し押さえなど、前もって予定しておく必要があるのではないか。</p> <p>事務局</p> <p>一時的には市費で対応するが、代執行後、所有者へかかった費用を請求する。納期限までに支払がなければ督促等段階を踏んだ後、差押えとなる。現状把握している財産は、土地のみであるため、まずは土地を差し押さえする。</p> <p>委員</p> <p>差し押さえまでいかないような形となるのが望ましい。</p> <p>議長</p> <p>事務局は本人と直接やり取りしているので、今後よく話し合う必要がある。</p> <p>事務局</p> <p>話し合いの中で、所有者は解体費用について苦慮していたため、所有者に対し、空き家の解体費用の融資等について、提携している金融機関を紹介した。</p> <p>委員</p> <p>今回の物件は小規模住宅の固定資産税の減免に該当する土地なのか？</p> <p>事務局</p> <p>担当課に確認したところ該当する土地ではなく、住宅認定がされていない土地である。</p>
--	---

協議事項（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

現在挙げられている空き家対策の取り組みを、継続して実施し、様々な場所に、目に触れるような形で発信していく必要がある。（市報、自治会等）

委員

相続発生時の手続について啓発し、早期に手続をしてもらう必要がある。手続を済ませないと、賃貸・売買等流通に乗せることができず空き家になってしまう。

一人世帯、高齢者世帯等、空き家になる可能性が高い方に対して、空き家になる前の早期の情報提供が必要である。（地域包括支援センター、ケアマネージャーを通じた周知、体制づくり）

委員

若い世代が深谷市で住む場所を探す際に、空き家への居住を考えたときに、どこの窓口に行けばよいのか。

事務局

埼玉北空家バンクを不動産業界と協力し実施・周知している。電話または窓口で相談していただければ、利用者の情報は埼玉北空家バンク実施全7市町へ広く情報提供される。

委員

市HPを見た時に、空家バンクに関して、利用者が市HPで検索した際に、わかりやすい形で掲載しているのか。

事務局

市HPに空家バンクについて掲載があり、市HP内で検索することで分かりやすい形で掲載されている。

委員

若者の情報収集・問い合わせ等は市HPが入り口となりやすいので、わかりやすい表現をすることが重要である。

事務局

空家所有者には毎年空家活用のパンフレットを通知に同封している。空家の買い手・借り手への周知は把握が難しく、市HP掲載による周知となっている。現在、協働推進課にて作成中の移住・定住の

パンフレットと連携できないか調整中である。県北、県南、都内からの移住希望者がおり、その流れは把握しているので、ターゲットを絞って実施する。

#### 委員

市で様々な取り組みを実施、また実施しようとしているので、わかりやすい形で発信をすることが重要である。

#### 委員

現在までの空き家施策の進行度、効果を図る必要がある。例えば、固定資産税等の減免措置の申込者がどこでその情報を知ったのかの調査や、自治会へ依頼している空き家の実態調査の依頼が地域コミュニティ・活動に及ぼした影響の調査等が挙げられる。

また、都市計画の観点から、空き家になりそうな場所には建物を建てさせない、潜在的空き家を作らせない必要がある。空き家の利活用は市街化区域に集中し、居住誘導しないエリアは利活用ではなく除却を進める必要がある。補助金等も画一的に出すのではなく、これらに合わせて出す必要がある。

空き家の実態調査について、危険ではない空き家という分類があるが、今後どういった問題が発生するか把握しているのか。不適切な管理による問題なのか、草木繁茂の問題なのか、きめ細かに分析する必要があるのではないか。

#### 事務局

危険ではない空き家は建屋本体のみで判断している。周辺環境は判断材料に入れていない。市で把握している空き家の実態は写真を撮りおおむね把握しているが、統計的には把握していない。空き家の苦情はほとんどが草木の繁茂によるものである。空き家は個人の資産であるので、今後利活用を促すために様々な施策が考えられる。

#### 事務局

市街化調整区域は法律の範囲内において建物が建てられるため、それを規制することは難しい。居住誘導は庁内でも課題となっており、庁内会議でも話し合っている。今後市全体として考えていく必要がある。

#### 委員

都市計画部門以外でも、居住誘導はできる。先ほど移住の話題が挙がったが、移住した家族への補助金等ターゲットを絞って出すことは有効ではないか。

委員

毎年、市より空き家の実態調査を依頼されているが、件数などではなく地域としてどう空き家を見守るかという視点からの議論を行う必要がある。

不動産会社管理や近くに所有者が居住する場合はよいが、市外居住者や、どこに連絡したらわからない場合もある。空き家となる場合は登録を義務づけ、地域に連絡先を提供し、所有者との連絡を取れるような形にする必要がある。

事務局

毎年、実態調査にご協力いただきこの場にてお礼申し上げます。

空き家所有者の半分は市外在住であり、差し迫って困っていないことから、通知を送付しても反応がない場合もある。また、住所以外の連絡先が分からない場合も多く、連絡することが難しい場合もある。

自治会への空き家所有者の個人情報提供は、第三者への情報提供となってしまう難しいため、現状では所有者への指導は市を通しての連絡とするしかない。

また、前回会議で議論となった国勢調査の利用について、担当課が国へ問い合わせたところ目的外利用は認められないとの回答があった。

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。