

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		平成31年3月25日(月) 午前10時00分開会・午前11時15分閉会		
開催場所		幡羅公民館 大会議室		
出席者	委員	7人(岩崎委員、浅見委員、吉田委員、内田委員、細野委員、中野委員、沢野委員) ※保岡委員は欠席		
	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) 平成30年度空き家実態調査の結果について (2) 深谷市特定空家等の判断基準(案)について (3) 対応が困難な空き家について (4) 平成31年度年間スケジュールについて 3. その他 4. 閉会		
資料		<ul style="list-style-type: none"> ・ 次第 ・ 資料1 平成30年度空き家の実態調査結果(支会別) ・ 資料2 深谷市特定空家等の判断基準(案) ・ 資料3 対応が困難な空き家について ・ 資料4 深谷市空き家対策 年間スケジュール ・ 参考資料 		

<p>議事審議経過</p>	<p>(1) 平成30年度空き家の実態調査結果（支会別） 実態調査の結果を事務局より説明。 議事の経過は以下のとおり。</p> <p>委員 実態調査で把握した物件のうち、危険、やや危険の空き家が増加しているのは、新たに把握した物件ということですか？危険度が高まったということですか？ 規模の大きな市では、細かな調査ができていないから、深谷市の取り組みは素晴らしいと感じます。</p> <p>委員 今回の実態調査は、大阪でのブロック塀倒壊事故を受けて、今までより厳しく評価したことと、空き家の老朽化が進み、破損や危険箇所が増えてきたことが考えられます。</p> <p>事務局 平成30年度の実態調査における危険空き家の増加については、新規で把握した空き家ではなく、やや危険な空き家の状態が悪化し、危険な空き家となったものです。 危険度評価については、自治会による評価のばらつきを抑えるため、職員による外観目視調査（2次調査）を行っています。 また、ブロック塀の調査は、平成30年度から新たに調査項目に追加したものです。</p> <p>委員 親族の入居や、新規転入者など、解消物件の傾向は把握しているのか？</p> <p>事務局 自治会からの実態調査結果報告の情報をもとに件数を集計しているのみで、市側で傾向は把握していません。</p> <p>委員 不動産業者に管理をお願いしているような物件は、問題なく管理・活用されています。所有者が遠方だったり相続等複雑な問題がある物件は、放置され周囲が困っているように感じます。</p>
---------------	---

議長

入居者の属性を知ることは、地方創生・人口減少対策の観点からも興味深い資料になると思われます。不動産団体との連携も検討していただければと思います。

委員

自治会による空き家の実態調査は深谷市の特徴で良い点であると思います。

自治会がどのような視点で調査をおこなっているのか把握していますか。実態調査のポイントを教えてほしい。

事務局

空き家の実態調査については、手引を作成し、自治会連合会の12支会のすべての会議において、その手引で実態調査の実施方法を説明しています。

手引の中では、具体的な写真などで、危険、やや危険の判断の視点がわかるようにしています。

議長

このような調査を行っている自治体は少ない。自治会も事務局も大変だと思うが、非常に良いことなので、今後も続けていただきたい。

(2) 深谷市特定空家等の判断基準（案）

深谷市特定空家等の判断基準（案）、実際に様式を使用して判断したサンプル結果を事務局より説明。

議事の経過は以下のとおり。

委員

特定空家等（判定）調査票に、誰でも同じ判断で運用できるよう、具体例を書いておくとよいです。

「気候条件」は、「自然災害による影響」など、わかりやすい表記にしたほうがよいです。

調査方法を立入調査に限定してしまっていると捉えかねない表現になっています。施錠されているため敷地内に立ち入りできないが、外観目視だけでも一見して危険と評価できる物件もあるわけで、誤解を生じないように表現を工夫するとよいです。

委員

今回の例にある物件は、構造上から昭和初期の建築と推測され、一見して判断できる物件であると思われます。

事務局

現地の調査は、必ずしも立入調査を要しない物件も特定空家等になり得ると想定しています。字句については再度確認してわかりやすい表現に修正します。

(3) 対応が困難な空き家について

対応が困難な空き家の特徴、事例を事務局より説明。
議事の経過は以下のとおり。

委員

固定資産税の非課税物件はどのくらいあるのですか？課税情報は把握できるのですか？

事務局

固定資産税情報については、国の通達のとおり、空き家所有者等の住所氏名など得られる情報は限られており、非課税物件かどうか、課税滞納状況は把握できておりません。相続財産である物件や、情報更新されていない物件は、非課税物件であると推測されます。

議長

自治体によって運用の仕方は異なりますが、情報の精度を高めるうえでも、固定資産税課税部局との情報共有は、空き家の所有者を特定するために重要であると思われま。

委員

市街化調整区域内の建物を解体すると建て替えができないケースがありますが、取り壊し後にも再建築できるよう制度の見直しは可能なのですか？

事務局

都市計画法第43条に関する論点となりますが、委員ご指摘の点について、市の審査基準にて運用できるかどうか、精査します。

委員

今回紹介された空き家のように、管理されていない空き家があることで、周辺の住民が困っているということも考慮してほしいと思います。法律上の制限がある場合もありますが、行政側で定めたルールを理由に対応できないような事態にならないようにしてほしいです。

	<p>(4) 平成31年度深谷市空き家対策 年間スケジュール 年間スケジュールを事務局より説明。質疑なし。</p>
--	---