

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4年8月2日(火) 午前10時00分開会～午前11時20分閉会		
開催場所		深谷市役所 会議室2-4		
出席者	委員	7人(大澤会長、保岡委員、吉田委員、小暮委員、細野委員、中野委員、大谷委員)		
	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		<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 委員紹介 3 会長・副会長の選出 4 報告事項 (1) 深谷市空家等対策計画の進捗状況について (2) 空き家の実態調査結果(令和3年度)について (3) 令和4年度の空き家対策について 5 協議事項 (1) 第2次深谷市空家等対策計画骨子案について (2) 解決が困難な空き家への対策について 6 その他 7 閉会		
資料		・ 次第 ・ 資料1 令和3年度深谷市空家等対策計画進捗管表 ・ 資料2 令和3年度深谷市空き家の実態調査結果 ・ 資料3 令和4年度深谷市における空き家対策について ・ 資料4～7 空き家対策に係る各種チラシ、パンフレット等 ・ 資料8 第2次深谷市空家等計画の骨子(案) ・ 資料9 解決が困難な空き家への対策(他市例)		

議事審議経過	<p>【議事】</p> <p>4. 報告事項</p> <p>会長</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>報告事項（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>特定空家等の認定について、危険な空き家である A ランクの物件が 75 軒あると説明があったが、なぜこれらの物件が特定空家等認定に至らなかったのか、それとも認定できなかったのか。</p> <p>事務局</p> <p>ランクの判定基準について、ランクは建物自体の危険度で判定しているが、特定空家等の判定は建物自体危険度以外にも、周辺への影響も考慮する。これまで認定した特定空家等は、周辺への影響として、公道上に影響がでている物件を対象としており、他市の事例もそのような場合がほとんどである。 委員より指摘のあった A ランクの物件 75 軒については、公道上に影響が出ているものはない状態であるが、現在、周辺への影響として、隣家へ影響が出ているものがあり、それらは特定空家等の認定について検討中である。</p> <p>委員</p> <p>防災上の観点も重要だが、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下空家特措法）には、認定の基準として景観上の観点も記載がある。その点は考慮しないのか。</p> <p>事務局</p> <p>ご指摘のとおり、空家特措法上には記載があるが、市民の生命、財産に影響を及ぼすかどうかを重視しており、景観上の問題だけでは認定を行っていない。</p> <p>委員</p> <p>空き家対策相談員が 140 軒程度の空き家の相談に対応したと事務局より説明があったが、その内訳及び対応方法について説明いただきたい。</p>
--------	---

事務局

空き家の相談の8割は樹木・雑草の繁茂・越境についてである。
相談への対応の方法について、職員が現地を確認し状況が軽度であれば、年に2回発送する空き家所有者全員への一斉通知にて、適正管理を促している。それ以外の場合には、空き家所有者に対し、個別に通知文及び写真等の通知にて、適正管理を促している。

委員

相談内容を取りまとめて、情報を整理することが今後の政策形成には必要ではないか。苦情件数だけでなく、苦情の詳細等も資料として出すべき。

報告事項(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

実態調査の結果について、解消した空き家を都市計画区分(市街化区域、市街化調整区域、非線引き区域)で分けた際の軒数のデータはあるか。

事務局

データベースより出力が可能だが、現在データがないため、次回までに準備する。解消した空き家の状況として、市街化区域は解消が進んでいるが、市街化調整区域内の解消は再建築の要件等もあることから、進んでいない。

委員

市街化調整区域の空き家解消が困難であれば、補助金等で解消を促す方法もあると考えている。

委員

市街化調整区域について、再建築の許可がでない場合があるため、活用が進まない。許可基準の緩和があると活用が進むと考えている。

委員

都市計画と空き家対策の連携は非常に重要。今後実態調査時には、都市計画の観点を考慮し、調査結果の説明をするように。
また、都市計画の観点から、市街化区域は活用を推進し、市街化調整区域は除却を推進するべきだが、先ほど委員から意見のあった再建築許可の緩和について、都市計画とは矛盾するものとなり、難しい問題ではあるが今後検討するように。

報告事項（3）について、事務局より説明。
※質疑なしだが、委員より令和4年9月17日開催の
遺言・相続セミナー、無料相談会について補足説明をいただいた。

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。

委員

空き家に関するアンケート調査について、調査対象が市内在住者となっているがどのような意図か。空き家所有者は市内在住の方が多い等の理由か。市外在住で空き家を所有しており、管理が行き届かなくなった事例も多いのではないか。

事務局

市で把握している空き家所有者は、おおよその割合として、半分が市内、4分の1が市外、4分の1が県外在住となっている。

また、委員より指摘のあったような事例も多く存在するが、空き家所有者に対する調査は、5年前の空家等対策計画策定時に実施していることや、国や他市により同様の調査が実施されていることから、傾向を分析できると考える。

今回のアンケート調査では、空き家の予防という観点から、今まで把握できていなかった、今建物を持っている方がどの程度空き家について考えているのかを調査する意図があった。

委員

空き家所有者の半分は市外在住者のため、他調査を分析し計画へ反映するように。

委員

空き家所有者へのアンケートについて、今後数年おきに定期的にアンケートを送付することは考えていないのか。

事務局

周知活動などの達成度を把握するために、担当者レベルではあるが、今後実施したいと考えている。

委員

所有者へのアンケートについては定期的にやった方がよい。また、アンケート結果資料について、アンケート表題も含めて、アンケート実施の主旨がわかるように、明確に記載したほうがよい。

委員

計画策定の背景について、5年前と大きく変わっているのでは。以前、相続に関する相談が多かったが、現在遺言の相談が増えている。私見ではコロナ下における不安が浸透したから需要が増えたと考えられるが、そういった部分の計画への反映はどのように考えているか。

事務局

計画は基本的には踏襲するが、コロナ下による影響や、市民意識の変化の部分も反映したものにする。

委員

今後、相続登記の義務化、土地国庫帰属制度の開始が予定されており、市民ニーズが増えることが予想されるが、どのように対応していくのか。

事務局

市への土地の寄付について、使用見込みのない不動産の寄付は断っている状況。担当レベルとしては、日赤への遺贈などや、市に利益のある土地の寄付について、今後研究の必要があると考える。

委員

アンケート調査について、空き家発生抑制予防を目的とするのであれば、市内単身世帯を対象としてもよいのでは。また、調査方法について、郵送回答だと返送しない方も多いので、QRコードから回答フォームへリンクし、回答できるようにした方がよいのでは。

事務局

アンケート内で世帯構成も質問している。単身世帯に関する分析も実施していく。また、高齢者世帯については、終活の一環として、関連させつつ、福祉部門、特に長寿福祉課と連携し進めていく。調査方法について、今後電子申請フォームの活用を進めていく。

委員

高齢者世帯とそれ以外の世帯のクロス集計を取るなど、事務局は分析を進めるように。

委員

実態調査結果について、危険でないCランクの空き家解体数が多いことについて、政策的に誘導しているからなのか。

事務局

ランク判定について、年代別ではなく危険度で判断しているため、古い空き家でもCランクとなる場合がある。また、空き家を購入した方が、新築ニーズなどから、危険でないCランクの空き家でも解体される場合があるためこのような数値となる。

委員

現状のまま有効活用だけではなく、空き家を除却し、売却の後新築した場合も C ランクの空き家の解消として数えるのか。

事務局

委員の指摘があった場合も解消として数える。実例として、現状そのまま住めるような空き家でも、除却し新築する場合や、敷地の広い農家住宅を解体し、分譲住宅として新築する場合など様々な場合がある。

委員

有効活用といいつつも、現状は新築されている状況であるのか。

事務局

空き家の有効活用は、建物をそのまま使用するだけではなく、新築による活用や、土地の活用も有効活用であると考えている。

委員

実態調査結果を分析し、その結果をどのように計画へ反映したかわかるような資料づくりが必要。調査結果の数値の増減にどのような要因があり、その要因に対してどのような対策が必要か。

また、計画案第 2 章の空き家の現状と課題の部分について、現行計画の評価が必要を考える。円滑に進んだものや課題が残ったものを洗い出し、それらの評価があった上で、計画の妥当性が判断できる。

事務局

委員より指摘があった事項について、加味したものを次回以降提示予定。

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

空き家改修補助について、空き家バンク登録のあるものとあるが、深谷市の空き家バンクの登録数は現在何件か。

事務局

1 件である。

委員

空き家改修補助について、1 年以上経過すると家が相当傷むため、移住促進であれば、その要件が必要なのか。

事務局

改修補助について、今回の提示しているものは、富士見市の補助を参考としているたたき台であり、空き家と移住をまとめて、ワンストップで受けることができる、空き家を使用していただけるような補助制度を考えている。

制度設計の中で、1年以上の定義についても、空き家の定義が法律で1年以上使用されていないこととされており、他市も同様であるが、空き家活用、移住施策も関連させ、制度として市民に使いやすいものとなるよう考慮する。

委員

他自治体で既に複合的な支援をしているところもあり、様々な事例があるため参考としてほしい。

また、改修補助の移住先について制限はないのか。都市計画の観点からすると移住先の場所が重要で、街の将来像を考えると、本補助は消極的ではないか。1年以上の要件も、柔軟に運用している他自治体もあるため参考にしてほしい。

事務局

委員より指摘のあった部分について、今後関係課と連携をとりつつ検討する。

委員

空き家の除却補助について、それぞれ対象者としたものの根拠資料や、なぜこの制度が必要なのか説明を求める。

事務局

低所得者向け除却補助について、市人口において、市県民税非課税世帯は全人口の2割存在し、空き家所有者においても同程度存在すると考えられる。低所得者については費用面の問題から、自ら空き家の除却を行う等改善の見込みが薄く、解消が困難なため。

空き家（隣地統合）購入者向け除却補助について、天神町地内において、20件程度無接道の空き家が存在する状況である。市内全域にあるわけでないが、一部地域に集中して存在している。このような空き家は接道要件から土地利用に制限があり、買い手が近隣に限られてしまうため、解消が困難である。また、無接道地は市としても課税額が大きく下がるため、近隣の方に購入いただき一体で利用いただくことで、課税額が上がる。

両方とも該当する統計データの準備はないため、このような説明のみとなる。

委員

今後については、統計データでなくても「このような相談が多かったため」や「このような問題点があったため」など、この制度が必要となった根拠や理由について説明をしていただきたい。

委員

施策体系表の3-(4) 解決が困難な事例について、「～の検討」という表現があるが、具体的な取組が記載される部分に、取組そのものを検討するものがあるのはなぜなのか。

先ほど、事務局より説明のあった補助金等が取組があたるのなら、「～の検討」という表現は不必要ではないか。

事務局

先ほど説明した補助金等の事業すべてが実行できるかどうかは定かではないためこのような表現となっている。今回、補助金等主な取り組みについては審議会も委員皆様に先立って紹介させていただいた。今後表現については検討する。

委員

先行して動いている施策については、今回の審議会へ情報提供し、内容について協議をしてほしいということか。

事務局

委員ご指摘のとおりである。今後は委員皆様のご意見を踏まえ、計画策定を進めていく。

委員

今回の意見をもとに次回は具体的なものが事務局より説明があると考ええる。

また、表現の部分について、所有者等の「等」は、潜在的なこれからの利用者も含むのか。移住施策を考えたとき、潜在的所有者に向けたPRや情報提供を打ち出さす必要があるのではないか。

限定的な表現に見られないようにする必要がある。

事務局

空き家の発生予防も自治振興課の業務であり、潜在的な所有者の相談も対応している。そのような状況の中で、所有者等については、空き家になる前の家屋所有者、潜在的所有者も含まれると考える。

委員

施策体系表の2-(4) 関係団体との連携について、主な取組にも各種団体との連携としか記載がないが、具体的な文言の記載はないのか。

事務局

委員指摘の部分について今後研究する。

6. その他

特になし