

## 会 議 録

会議の名称		深谷市空家等対策審議会 第3回会議		
開催日時		令和5年2月17日（金） 午後1時30分開会 ～ 午後3時00分閉会		
開催場所		深谷市役所 災害対策本部室		
出席者	委員	7人（大澤委員、荒木委員、保岡委員、吉田委員、中野委員、小暮委員、大谷委員）		
	事務局	6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3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 あいさつ 3 報告事項 4 協議事項 5 その他 6 閉会		
資料		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 次第</li> <li>・ 第2次深谷市空家等対策計画（素案）</li> <li>・ （資料1）第2次深谷市空家等対策計画（素案）に対するパブリックコメントの結果【概要】</li> <li>・ （資料2）令和4年度 深谷市における空き家対策（中間報告）について</li> <li>・ （資料3）補助制度創設</li> <li>・ （資料4）特定空家等認定に係る資料</li> </ul>		

議事審議経過	<p><b>【議事】</b></p> <p>3. 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）</p> <p>第2次深谷市空き家等対策計画（案）パブリックコメント意見に対する結果報告について、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>1つ目のパブリックコメント質問に対する回答について、課題認識を具体化することで問題意識を市民の方に持っていただくための周知として何をするかという質問であるが、回答が空き家対策全般の説明であり、質問と回答がずれているのでは。</p> <p>事務局</p> <p>回答については再度精査する。また、計画の中で具体的な施策について触れない部分も多いため、質問と回答がかみ合わない要因となっていると考えられる。具体的な施策を今後広報等様々な手段で周知するといった内容を計画に記載しつつ、内容の具体化をする。  修正後の内容については事前に確認していただく形にする。</p> <p>報告事項（2）</p> <p>令和4年度空き家対策事業（中間報告）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>事務局より苦情相談の実績について説明があったが、中間報告ということではあるが、知りたいのは、市が市民より苦情を受けてどのような対応をし、結果どうなったかである。  近所の方が環境・防犯面で心配があったため、市へ苦情を入れたと考えられるが、寄せられた苦情をどう対応し、どのように解決したのか、また改善されずに残っている場合も多少あると考えられる、そういった部分の報告がほしかった。</p> <p>委員</p> <p>苦情や相談への対応結果を明文化したほうが良いのでは。</p>
--------	---

事務局

苦情については近隣住民、自治会長等から主に電話、メールにて連絡をいただくが、基本的には職員による現地確認後、写真付きで空き家所有者へ改善を求める通知を送付する。その後、概ね1~2か月改善がない場合には2度目の通知を送付する。改善の割合としては、手元に正確な数値はないが、概ね4割程度改善が見られる。市内や近隣市に所有者がいる場合、直接訪問指導するが、県外の方も多数おり、半分以上改善が見られない。道路上への樹木等の越境についても、通行に支障が出る場合等には道路管理課と協議の上、市で対応することもあるが、民法の規定もあり対応が難しく、改善がはかどらない。

委員

苦情や相談があった時の対応の流れを明文化した方がよいのではないか。

事務局

対応の流れについて、明文化できる部分については明文化をしていく。

委員

苦情や相談への対応結果を可能な限りでよいので整理したほうが良い。結果の整理により、改善しない事例について今後はこうしていこうといった展開があるかもしれない。

また、そういった部分を審議会にフィードバックしていただければ。

事務局

了解した。

委員

市街化調整区域の問題について、建替ができないため建物を壊せない、建物を壊さないと樹木の伐採に至らないというケースもあり、今後どうしていくかという問題がある。逆に言えばその部分の問題をクリアすれば話が進むと考えられる。また、購入希望者がいないと何も対応が取れないという要因が一番大きいと感じている。

事務局

市街化調整区域内の建替については、内部で協議中である。

また、先日の空き家総合相談会の中で、不動産関係団体の方々より、調整区域や農地についての相談は話を進めることが難しいという意見もあったため、今後実施予定の農地付空き家の補助金も含めて、内部で協議する。

委員

協議内容については、今後報告するように。

事務局  
了解した。

委員

令和4年7月の空き家所有者への通知数が1205軒と説明があったが、空き家所有者がこれから空き家を売りたいのか、建て替えたいのかといった意向把握はできているのか。

事務局

第1次計画策定時には、空き家所有者へのアンケートということで、大体何割の方が売りたいと思っているという統計を取った

今回、計画策定時には建物所有者へアンケートを実施したが、無記名のものであり、また個別の建物に対する意向については個人の財産でもあることから、聞いていない。

空き家は個人の財産であるという前提の中で、一律での売買の意向調査の実施までは踏み込めないため、利活用の働きかけや、利活用の意向があった場合には対応できるようにしているので、ご理解いただきたい。

委員

なかなか、全件把握が難しいということで、所有者が相談に来た際に把握できればということで、積極的に相談に来ていただきたいということと考えられるが、事務局より説明のあった空き家活用相談の申請件数が令和3年度と比較して、令和4年度は大きく減少しているが理由があるのか。

事務局

空き家活用相談は昨年度からの新規の取組で、昨年度は空き家所有者全件に案内を送付したため約1200軒程送付し、その内の50軒程から申請があったが、今年度は新規に把握した空き家所有者のみ案内を送付したため約200軒程送付し、そのうちの10軒程から申請があった。割合ではどちらの年度も5パーセントの申請で同じ水準である。

委員

新規登録以外の空き家について、次年度以降は案内を送付するのか。

事務局

現在、空き家に関する相談として、空き家総合相談会と空き家活用相談を実施している。相談会は相談者が直接来て相談を進める形、活用相談は市から空き家に関する情報提供を不動産業者へ実施し相談を進める形と分けて実施している。

活用相談については、新規登録の方を想定していることから、次年度以降は案内は送付せず、空き家相談会への案内を想定している。

報告事項（3）

補助制度創設について、事務局より説明。  
議事の経過は以下のとおり。

委員

農地付き空き家の補助金の要件について、市外からの移住者であればいいと説明があったが、耕作はしなくてもよいという考え方でよいか。

事務局

補助金の内容については関係各課と内容を検討しているところだが、来年度から農地取得について面積要件がなくなるということで、農業委員会にて対応を検討中である。そのような状況の中で、農地取得の方法については、買う、借りる等様々な選択肢があるため、何らかの形で農業に関わる方を対象とするという前提で考えている。

第2次深谷市空き家等対策計画の上位計画に、第2次深谷市総合計画があるが、その中の主要プロジェクトとして、農地付き空き家の取組が位置づけられる予定である。現在、補助金については、空き家の解消に繋がり、かつ遊休農地の解消へ繋がるような複合的な内容が実現できる魅力的な施策となるよう内容を検討している。

委員

寄居町が実施している、自宅から500m以内でないと、購入することができないというものがあるが、該当しない場合もあると考えられるが、その場合、農地が残ってしまうことともあると思うので、ルール作りの際にはご一考頂きたい。

事務局

委員より話があった、寄居町が実施している農地の取得要件の中の下限面積を引き下げる政策についてであるが、自宅近くであれば使い勝手が良いというところで寄居町は実施していると考えられる。

範囲の指定等については、遊休農地の問題、空き家から遠くの農地を所有している方もいるため、サンプル調査を進めつつ、今後内部で内容を検討する。

委員

具体的な内容は次年度以降、審議会場で報告するというところでよろしいか。

事務局

了解した。

委員

内容は今後検討していくとのことだが、建物の土地だけ購入した場合、その建物が存続するために何か具体的な考えはあるのか。他市町村の例はあるのか。

事務局

空き家の所有者と話した際に、空き家とセットで農地を手放したいという意見があり、理想はセットでと考えている。

ただし、広大な農地を取得し耕作可能かについて現実的でない部分があるため、建物は買いつつ、土地や農地は借りると選択肢も考えられるが、これから検討していく。

検討する中で、農業振興の面もあるため、関係課と確認しながら進めるとともに、農地が空き家から遠くにあるために解消が進まないようなこととなるべくないように、制度設計を進めていく。

委員

実際の問題として、建物を建てた時に、固定資産税の評価証明書とをみると、建物が建っていた部分とそうでない部分で、評価額が変えている場合がよくあるが、農家の建物だと、例えば大きな土地があつて、建物の底地は、評価額では宅地扱いとなっているが、登記上は一枚の土地であり、その土地を分筆し、購入することはしない。そういった部分をどう考えているのか。

事務局

基本的に現行ルールは守ることが前提の制度になるが、内容は関係課を含めて協議している。市街化調整区域の宅地については、昔は建築確認が入ってない場合があるといった問題があり、現況を確認するに、法的に問題がある物件がある中でどの程度指導するか、そういう面も含めて今後関係課と調整する。

委員

よいアイデアだと思うが、農地法の政策にも繋がってくるため、制度設計が難しいと考えられる。

事務局

ケースバイケースの部分が多く占めるため、関係課と協議し、問題点も共有しているため、それらの解決に向け努力していく。

委員

一意見として聞いていただきたいが、補助金について事務局からの説明があったが、令和5年度の予算措置ということで、今後議会及び予算審議を経ての実施と考えられるが、計画書への記載について、96ページ内の「解決が困難な事案に対する対応への検討」に該当する取組に該当すると考えられるが、支援制度は令和5年度からの開始のため、もう少し積極的に内容について記載してもよいのでは。

また、除却の補助金について、それぞれ想定軒数が5軒ないし4軒と説明があったが、どのように軒数を見込んだのか。

事務局

補助金の計画への記載については、予算計上の時期があり、関係各課の間でもどういう表現にするか協議した上で、決めさせていただいたものなのでご理解いただきたい。

補助金の件数については、先ほど担当より数字は示したが、県内でも空き家の除却補助金を実施している市町村は多いが、条件を課さない補助金が多く近隣市にて参考となる事例がないため、どの程度申請があるかわからない中で、低所得者向けの除却補助金については、先ほど担当者より説明した上越市の事例が近いので参考にした。また、無接道空き家の隣接地所有者向けの補助について、このような条件に近いものとして川口市が実施しているが、県南の川口市では状況が違う部分がある。

川口市では実績軒数が1、2軒ということで、深谷市はこの軒数と比較すると多く見えるが、深谷市においては以前からの懸案である長屋がある。4軒長屋で中の2軒は接道がない状態であり、市内では天神町地内に長屋が多く存在し、空き家だけで10軒程度確認しており、居住している場所を含めると20軒以上あるのではないかと。

そのような中で、例えば市で除却したとしても後の土地が残ってしまうため、市で除却するのではなく、隣地所有者が除却しその土地を使用してほしいという考えがある。4軒という軒数については他との補助金の関係等から、同水準の軒数で実施させていただきたいものである。

委員

新規に創設する制度のため、利用する方がいるとよい。あとはこの軒数を上回った申請があった場合は、どのように考えているか、予算の限りなのか。

また、低所得者、非課税世帯の方がこの補助金で解体まで考えるのかと疑問に思った部分があるため、その部分の説明を聞きたい。

事務局

低所得者向けの補助金について、100万円程度の工事で想定しているが、市内の庭付き一戸建ての住宅では200万円程度費用がかかると考えられるため、委員のご指摘の通り所有者の自己負担が大きく金銭的に厳しいという部分は承知している

一方で、空き家は個人の所有物であるため、かかる費用分のすべてについて、200万円補助することは難しいため、最初はやっていたくきっかけとして、この金額で進めたいと担当課では考えている。

事務局

予算については、目安ということで5軒及び4軒とした。非課税世帯についての軒数の根拠については、市内の概ね2割程度の世帯が非課税世帯であり、自治振興課にて把握している、AランクBランクの空き家の年間解体数が20軒程度なので、概ね5軒ぐらいが想定としては適当であると考えている。

申請が6、7軒あった場合だが、現在予算の範囲での実施を考えているが、今後とも課内及び上司と相談し、補正予算を組んで追加申請に対応するか、予算の範囲での実施とするか見極めたい。

委員

無接道敷地の空き家は実際どれぐらいあるのか。

事務局

公図等で確認していないため正確な数は実際わからないが、地図上で確認したところ、少なくとも天神町内でも10軒以上存在する。

また、先日建築住宅課と担当間にてやりとりしたが、建築された当時は接道があったが、2項道路の解釈が厳しくなったため、事務的に無接道になってしまった案件や、航空写真では道路があるが、地番等を調査すると道路ではなかったといった案件もあり、天神町、また天神町以外でも潜在的には存在すると考えられる。

委員

そういった制度を創設する際に、一つの根拠としてこれだけの無接道の空き家があって、問題を引き起こす恐れがあるから、これぐらいの金額、これぐらいの軒数で考えていると説明がないと、説得できないのではないかと。

事務局

1か月前に天神町で12軒、地図上で確認したが、もう少し詳しい調査を実施し、根拠となる数値を提示する。

会長

続いて、4. 協議事項について「深谷市情報公開条例」第7条の非公開情報に当たることから、「深谷市付属機関等の設置及び運営に関する指針」の規定により非公開としたいが、賛成の方は挙手を願う。

※委員全員の挙手あり。

委員全員の賛成があったため。協議事項（1）は非公開とする。

4. 協議事項について事務局より事務局から説明をお願いします。

協議事項（1）

特定空家等に対する措置の検討について、事務局より説明。

※議事の経過について、協議事項が非公開となったため、会議録も非公開とする。

5. その他

市内相続放棄物件の外壁落下に伴う緊急措置について事務局より説明。内容は以下のとおり。

委員

今回の緊急措置にかかった費用は、相続放棄した所有者に請求するのか。

事務局

費用は45,000円程かかっているが、該当空き家については相続人が全員相続放棄してしまったため、相続人不存在の物件であり請求できる権限が市にない。今後相続財産管理人等が立ったときに、請求できる準備を進める。

委員

もし次の順位の人がいれば、その間の管理は放棄した人がするため、放棄した方から請求できる余地があるが、次の順位の方が誰もいなくなり、全ての方が放棄された場合は、相続財産管理人を立ててもらい、相続債権者として払ってもらわなければならない。

事務局

委員ご指摘のとおり、現行法では相続財産管理人制度の利用しかない。相続放棄物件については先ほど担当からあった通りおよそ37軒あり、市街化調整区域にある空き家が多い中で、今回の空き家は市街化区域に立地している。今後、不動産関係団体のご協力をいただき、売却できる空き家については、相続財産管理人を市が立てること

	<p>も一つの選択肢として考えられる。予算も必要となるため、この場 ですぐという話ではないが今後検討する。 また、相続財産管理人が立った際には、請求を行う予定である。</p>
--	---