

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5年6月28日(水) 午前10時00分開会～午前11時40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、荒木副会長、吉田委員、小暮委員、細野委員、中野委員、大谷委員)		
	事務局	9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6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 (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4年度)について (3) 令和5年度の空き家対策について 4 協議事項 (1) 特定空家等の認定について 5 その他 6 閉会		
資料		・ 次第 ・ 資料1 令和4年度深谷市空家等対策計画進捗管表 ・ 資料2 令和4年度深谷市空き家の実態調査結果 ・ 資料3 令和5年度深谷市における空き家対策について ・ 資料4 特定空家等(判定)調査票 ・ 資料5 特定空家等の認定と今後の措置の流れ		

議事審議経過	<p>【議事】</p> <p>3 報告事項</p> <p>会長 本日の傍聴者は、0名である。 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 現在、空き家対策を行っているのは戸建てのみだと思うが、マンション等の集合住宅の苦情相談対応は、今後どのように考えているか。</p> <p>事務局 集合住宅については、すべての戸が空室で、管理する者（不動産会社）が不在であれば苦情相談対応を行っている。 店舗等についても集合住宅と同じく、関係部署と連携して対処している。 苦情や相談がある都度、空き家に該当するか確認を行っている。</p> <p>委員 どういった建物を対象にするのか、条例で対応している自治体もある。 今後、マンションが老朽化していく問題もあるので、集合住宅に関する対応方法についても検討いただきたい。</p> <p>市内に集合住宅はどのくらいあるのか。 また、集合住宅について、空き家になる前の未然防止策が必要だと感じるがどのように考えているか。</p> <p>事務局 集合住宅の数については把握できていない。 また、未然防止策について現状対策を行っていない、今後検討する。</p> <p>委員 集合住宅について状況を把握する必要がある。</p> <p>委員 空き家の実態調査を行う際に、貸家は見ないでくださいと指導されているため、戸建ての貸家は空き家として報告していない。 戸建ての貸家については、老朽化しているものや管理されていないものもあるので、登録すべきではないかと考える。</p>

委員

事務局には、ぜひ検討いただきたい。

委員

中心市街地空き店舗等出店促進補助制度の概要及び実績について教えてほしい。

事務局

補助対象は空き店舗の補修、改修になる。
内外装、電気給排水や看板などが補助の対象になっている。
また、上限額は50万円、費用の2分の1までの補助である。
深谷町のネイルサロンでの実績がある。

委員

所有者向けの補助金なのか。

事務局

新規出店事業者向けの補助金である。

委員

緊急措置を行った事案について聞きたい。
どの程度、危険な状況だったのか、また、どのように補修したのか。

事務局

令和4年第3回の空家等対策審議会で説明したが、委員が欠席だったため再度説明させていただく。
当該空き家は、傾斜地に面しており、相続放棄されているものである。
止まっていた自動車の上に壁材が落下し被害を受けた。
警察の立ち合いのもと、被害状況を確認し、後日壁材の危険箇所を撤去した。

委員

応急措置の費用は市で負担するのか。

事務局

通常、軽微であれば請求しないが、今回は5万円程度かかった。
相続放棄されているので、現状では請求先がない。
相続財産清算人が選任された場合は、請求するために市の債権として残している状況である。

委員

空き家の利活用に関する問い合わせが27件あったとのことだが、どのような問い合わせがあったのか。

空き家バンクなどの利用につながればいいのではと考えるが、誘導できたのかどうかを聞きたい。

事務局

空き家バンク登録に関する相談が13件、空き家バンクに登録されている物件についての照会が5件、空き家バンクへの登録及び契約に関するものが7件、その他の問い合わせが2件である。

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

空き家の解消数について、令和2、3年より解体数が少ない理由は把握しているか。また、解体に踏み切った理由はどのようなものが挙げられるか。

事務局

空き家の解消数については、自治会、相談員及び所有者から確認しているが、解体数が減った理由や解体理由まで調査していないため、把握していない。

解体数が減っている理由については、推測だが、解体費用がかなり上がっているため躊躇われているのではないかと推察される。

委員

空き家の除却に補助金を出すとのことから、実態は把握したほうが良いと思う。

委員

Aランクの空き家に入居した方がいるようだが、入居前に補修して住んでいるのか、そのままの状況で住んでいるのか。

事務局

当該空き家は、敷地が広く、遠くから外観目視で確認し、Aランクと判定したものであるが、判定当時、樹木が繁茂しており、建物部分はほとんど見えない状況であった。

目視できる範囲で判定しているため、内部の状況等について当時から居住できる状況にあったかどうかについては不明である。

空き家解消後は、敷地の雑草、樹木が伐採され、外観がすべて見える状況になっている。また、修繕の有無は確認していない。

委員

Cランクの解体数について、昨年度は45件解体されているとのことだが、A、Bランクより解体数が多いのはなぜか。

事務局

Cランクの母体数が多いことが要因ではないか。
また、所得税や固定資産税の減税制度があるため、ランクにかかわらず解体が進んでいると考える。
また、日本人の新築志向が高いことも要因と考えられる。

委員

私の担当した売却事例でも、3件ほど売却に際して解体している。

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。

委員

農地付き空き家に対する補助金の条件について、耕作しなくても補助対象となるのか。

事務局

農地については、農業委員会の許可を得ることが条件である。許可を得るには、耕作計画を提出いただくので、耕作することが前提となる。

委員

賃貸利用だと、何年住むかわからないため、住み続けるという保証ができないが補助対象とするのか。

事務局

移住と同じタイミングで、空き家と農地を購入するハードルは高いと考えている。
賃貸でも可とすることで、農業委員会の認定に関する条件も緩和される。
すそ野を広く設定している。

委員

空き家所有者への通知について、宛先不明で返送されるケースは何件程度あるのか。
郵便が戻ってきた所有者について、状況把握を行っているか。

事務局

約1,300件送付し、約50件の戻りがあった。
状況把握は行っていないが、郵便の戻りを調査して、送付先が判明したものについては、再度通知を行うものとする。

委員

宛先不明の中で、福祉施設に入所されているかたもいらっしゃると思うが、どう対応していくのか。

事務局

実態調査や苦情が寄せられた際に、住民票を調査するが、高齢者 1 名のみ住民票の登録がある空き家もある。

そのケースでは、長寿福祉課及び障害福祉課へ施設入所に関する照会を行っている。

入所の該当があれば、施設等に連絡する場合もある。

施設入所者への対応については、関係部署と連携して有効な策を講じられるようにしていきたい。

委員

高齢で判断能力がなくなって自分では解体等の判断ができないため、空き家の改修や解体等を進めることができないケースもあつたりする。

福祉部局との連携は必要であると感じる。

委員

農地付き空き家の補助金に関して、現在の空き家バンク登録状況を教えてほしい。

事務局

登録は 2 件。農地付き空き家の登録候補は 2 0 0 件程度ある。登録候補に通知し登録勧奨を行う。

委員

登録が少ない理由は。

事務局

空き家バンク運用開始当初は、今より登録が多かったが関心が下がってきている。

埼玉県北部の自治体で協働して空き家バンクを運営しているが、他の自治体も登録が少ない。

委員

売主に空き家バンクの登録可否を聞くが、その前に売れてしまう。

また、空き家バンクへの登録に抵抗がある売主もいる。

委員

空き家バンク登録を補助金の条件にすることが効果的かは疑問である。

登録しないものを対象とすることは考えないのか。

事務局

補助対象の物件を周知するという意味でも、空き家バンクに登録することを条件としている。

空き家バンクの活性化も考慮している。

委員

空き家バンクを条件にすると活用が進まないのではないかと考えるがどうか。

事務局

市街化区域の空き家であればすぐ売れるが、農地付き空き家は調整区域が多いため空き家バンクの登録を条件とさせていただきたい。空き家の所有者と連絡を取りつつ、登録を勧奨しており、興味を示している方もいる。

注目度を高くするのであれば、市独自に空き家バンクのホームページを立ち上げることも考える。

委員

一般の不動産サイトや不動産会社のホームページから空き家バンクのホームページに飛べるようにすればいいのではないかと。

委員

農地付き空き家は調整区域に多いとのことでは理解した。

補助金の申請を考える場合は、それぞれの市役所内の所管部署に行かなければいけないのか。

事務局

自治振興課を窓口とし、できる限りワンストップで手続きできるように考えている。

委員

危険空家等除却補助金の対象となる不良住宅の基準はどういったものか。

事務局

住宅地区改良法施行規則における住宅の不良度の測定基準に基づき、職員が現地を確認し判定する。

委員

Cランクの空き家にも通知するとのことだが、補助金の通知についても同封するのか。

事務局

空き家として登録した際のランク＝不良住宅ではないので、広く周知を行うこととする。

	<p>4 協議事項 （1）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。</p> <p>5 その他 特になし</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------