

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6年7月18日(木) 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 災害対策本部室		
出席者	委員	6人(大澤会長、荒木副会長、小暮委員、細野委員、中野委員、大谷委員)		
	事務局	8人(協働推進部長、都市整備部次長兼建築住宅課長ほか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 委員紹介 3 会長・副会長の選出 4 報告事項 (1) 第2次深谷市空家等対策計画の進捗状況について (2) 特定空家等行政代執行について (3) 令和6年度の空き家対策について 5 協議事項 (1) 空き家利活用補助金について (2) 老朽空き家を除却した際の固定資産税等の減免措置について 6 その他 7 閉会		
資料		<ul style="list-style-type: none"> ・ 次第 ・ 資料1 令和5年度第2次深谷市空家等対策計画進捗管表 ・ 資料2 令和5年度深谷市空き家の実態調査結果 ・ 資料3 令和5年度特定空家等の行政代執行について ・ 資料4 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について ・ 資料5 令和6年度深谷市における空き家対策について ・ 資料6 令和6年度空き家補助金見直し概要 ・ 資料7 空き家利活用補助金創設の検討について ・ 資料8 老朽化した空家等を除却した際の固定資産税等の減免措置について 		

議事審議経過	<p>【 議 事 】</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>4 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 令和5年度の空き家の解体数が66軒とのことだが、固定資産税納税通知書に同封しているチラシの効果が出ているということか。</p> <p>事務局 効果測定が難しいところだが、チラシを見て問い合わせをいただいて申請する方がいらっしゃるため一定の効果が出ていると思料する。</p> <p>委員 固定資産税の減免に係る申請が19軒あったとのことだが、減免される金額はいくらか。</p> <p>事務局 令和5年度申請分については、まだ集計できていないが、令和4年度に申請のあった16軒については単年度で54万円が減免されている。</p> <p>委員 空き家の実態調査の軒数について、ズレがあるのではないか。</p> <p>事務局 集計の方法を変えた。注釈を記載することとする。</p> <p>委員 Aランクの空き家への入居が1軒となっているが、どういった理由かわかるか。</p> <p>事務局 もとから当該長屋の一部に住んでいた方が、長屋のすべてを購入したものである。 購入者から解体すると話があったが、昨年末時点で未解体のため入居等で解消としている。</p> <p>委員 A・Bランクともに減少傾向、Cランクは増加傾向となっている要因</p>
--------	---

は把握しているか。

事務局

Aランクについては、行政代執行や補助金の効果があると思料する。

Bランクについては、市民からの苦情に関する対応を早期に行っていること、また、活用相談の勧奨を行うことが増えていない要因と考えている

Cランクについては、少子高齢化による増加を抑制できていないことが要因である。空き家になる前に利活用に繋げていきたい。

委員

A I分析について、空き家ではなく空き家になる可能性のあるものを予想するものなのか。また、成果はどのように活かすのか。

事務局

当分析は水道使用量、住民記録のデータを使用して空き家になる可能性のあるものを予想するものである。

成果については、空き家になる可能性のあるものを抽出し、1,000件にDMした。そのうち3割の回答があり、一部は埼玉りそな銀行につながることができた。

年末年始に送ったため、家や財産の処分について話し合うきっかけになったのではないかと考えている。

当市では今年度も民間事業者と連携して行う予定である。また、今年度は県下の複数の市町が参加を検討しているようである。

当分析は国交省の空き家対策モデル事業で試験的に行った施策である。国からの補助金がないと、市の予算措置が必要となる可能性もあるため、予算措置が必要となれば、市として継続して行うことは難しいと考えている。

委員

増えている空き家はまだ使える家である。

その他の危険な空き家は解体をするように推進してほしい。

事務局

危険な空き家の解体を推進するため、今年度から解体に関する補助金の拡充を行った。

補助金の内容については、6月の広報に掲載を行った。また、6月の一斉通知でAランクの空き家所有者へ補助金のチラシを郵送している。

委員

Aランクの空き家が多い地区について、重点的に取り組む考えはあるか。

事務局

Aランクの空き家が多い地区については、無接道の敷地上に建つ空き家が多いため、昨年度より無接道敷地上の空き家の解体に係る補助金を創設している状況である。

当補助金以外で、現時点で特定の区域に重点的に取り組むことは考えていない。

また、他市町村の状況及び改正空き家法も勘案し検討していく。

委員

優先順位をつけて対策していく必要があると思料する。

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

解体後の土地は売れたのか。

事務局

売れていない。

委員

いくらで売れる想定か。

事務局

昨年度、不動産関係団体の当審議会委員に相場をヒアリングし、2～300万円と回答をいただいている。

委員

差押をした方がいいと判断した理由は。

事務局

債権保全のため差押えを行った。

差押を行った上で、一般市場で売却を行う。

委員

敷地はどのくらいの広さか。

事務局

130坪程である。

委員

特定空家等として1件としているが、実際に壊したのは7棟である。他にも軒と件の記載が混在している。どのように整理しているのか。

事務局

使い方を統一する。

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

農地を買いたい人がいたが、農地法第3条の許可のハードルが高く購入できなかった。購入できていれば、農地付き空き家改修補助金の利用可能性も出てきたと思う。

農業委員会と連携取り、使いやすくしていただきたい。

事務局

農地付き空き家改修補助金の要件が多く、使える人が限られている状況であることは理解している。

今年度も当補助金の見直しについて検討する。

委員

移住部局との連携はできているのか。

事務局

ネットワークはできている。

昨年度、対象になりそうな相談があり、他部署と連携して動いた。
最終的には契約には至らなかった。

委員

契約に至らなかった理由は何か。

事務局

違う物件に決定したためである。

委員

水道使用量と住民記録の情報で空き家を特定することで、現在実施している実態調査の代わりになるのではないか。

事務局

自治会の負担もあるので検討したが、自治会の情報を基に作成したデータベースができてしまっているため切り替えしづらい。

実際に、代替手段になりうるか確認のため、連携企業に市内の空き家の分析してもらったが精度は9割であった。

委員

自治会で行う調査の精度と比較し評価していただきたい。

事務局

自治会の負担軽減について検討していく。

委員

実態調査について、負担はそれほどでもないと感じている。

委員

自治会の皆さんが調査してもらうことで、他の良い地域の情報ができるといふ面もあるため、必ずしも代替が望ましい訳ではないが、自治会で実施するのがよいのか、市のデータを基に調査するのがよいのかを比較、検討いただきたい。

委員

実態調査を自治会へ依頼するにあたって、地図に空き家の位置が落とし込まれたデータがあるのか。

事務局

ある。

委員

実態調査をお願いする前に調査しているのか。

事務局

自治会の方をお願いするにあたって、地図に空き家の位置をプロットしたものに加えて、各空き家の写真を添付して依頼している。
また、提供する資料の中には自治会の調査以外で把握した新規の空き家、解消となった空き家の情報を追加したものを提供している。

5 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

補助金の要件について、リフォームし10年以上活用している場合に補助するのか、それともこれから10年以上利用する場合に対象になるのか。

事務局

これから10年以上活用する場合を対象にすることを想定している。

委員

要件の記載がわかりづらいので、変更検討いただきたい。

	<p>事務局 要件の表現について変更を検討する。</p> <p>委員 10年以上利用しなかった場合、補助金は返してもらうのか。</p> <p>事務局 返還していただく。</p> <p>委員 新耐震基準以降の空き家だけが対象となるのか。</p> <p>事務局 新耐震基準以降の空き家を対象にすることを想定している。</p> <p>委員 中古住宅のストック活用という目線から、旧耐震基準の建物でも利活用可能性のある物件は活用すべきでないか。</p> <p>事務局 いただいた意見を受けて、来年度創設に向けて進めていく。</p> <p>事務局 ただし、耐震性が確保されているかの確認が難しいと考える。</p> <p>委員 耐震に係る法令、他市の例を参考に確認できるのではないか。</p> <p>事務局 過去に行われたリフォームに係る耐震性の確認等について他市の補助制度等を参考に詰めていきたい。</p> <p>委員 旧耐震基準の建物を対象から除外することについては再考いただきたい。</p> <p>委員 当該補助金について、使われる見込みがあるのか。</p> <p>事務局 対象となる方は限定的である。 行政代執行、除却補助金について国庫補助を利用しているが、この国庫補助の要件で利活用に関する補助金メニューを設けることが必要なため創設するものである。 補助金の活用例として、自治会館等を想定している。</p>
--	--

委員

リフォームは必須要件か。

事務局

リフォームは必ず行っていただく。

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

減免制度の継続に賛成である。

リフォームには相当な費用がかかるので、解体して更地で売却したい意向のある売主は多いが、解体費用も高く、踏み切れない方がいる。そういった方の意思決定の一助になっていると感じる。

委員

新しい所有者にも、空き家を解体してから３年以内であれば減免制度を引き続き適用してほしい。

委員

購入者は税金等見越して買うため、適用すべきでないと考える。
また、住宅以外の用途の建物になる場合もある。

委員

建築時期が違うことで適用を受けられない方もいることを考慮していただきたい。

5 その他

特になし