

# 会 議 録

|             |     |   |      |    |
|-------------|-----|---|------|----|
| 会 議 の 名 称   |     | 令和7年度 第1回 深谷市空家等対策審議会   |      |    |
| 開 催 日 時     |     | 令和7年12月15日（月）<br>午後2時00分 ～ 午後3時30分  |      |    |
| 開 催 場 所     |     | 深谷市役所 会議室2－4  |      |    |
| 出<br>席<br>者 | 委 員 | 7人（欠席1名）  |      |    |
|             | 事務局 | 8人  |      |    |
| 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<br>2 あいさつ<br>3 副会長の指名<br>4 報告事項<br>（1）第2次深谷市空家等対策計画の進捗状況について<br>（2）空き家の実態調査結果（令和6年度）について<br>（3）特定空家等の認定した空家等の状況について<br>（4）民間事業者との連携について<br>5 協議事項<br>（1）管理不全空家等の取扱いについて<br>（2）空き家関係補助金について<br>（3）その他<br>6 閉会 |      |    |
| 資 料         |     | 次第<br>資料1 第2次深谷市空家等対策計画進捗管表（R6 実施事業）<br>資料2 令和6年度 空き家の実態調査結果<br>資料3 特定空家等に認定した空家等の状況について<br>資料4 民間事業者との連携状況について<br>資料5－1 改正空家法に基づく管理不全空家等判定基準について<br>資料5－2 別紙1<br>資料6 令和7年度 空き家補助金概要（令和8年度実施予定）                   |      |    |

|         |  |
|---------|--|
| 議 事 経 過 | <p><b>【 議 事 】</b></p> <p><b>会長</b><br/> 本日の傍聴者は、0名である。<br/> 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><b>4 報告事項（１）について、事務局より説明。<br/> 議事の経過は以下のとおり。</b></p> <p><b>会長</b><br/> 苦情の内容について、6割が解消ということだが、苦情の内容と解消した苦情の内容は整理しているか？また、苦情内容ごとの解消・未解消の割合は？</p> <p><b>事務局</b><br/> 内訳の整理は行っていないが、内容として多いのは、樹木越境・雑草繁茂である。内容ごとの比率も同じくらいになる。</p> <p><b>会長</b><br/> 活用相談１８件について、活用につながったかの追跡確認は行っているのか？</p> <p><b>事務局</b><br/> 宅建協会・全日不動産協会から報告はいただいているが、成約まで一定期間を要することから成約件数の計上は行っていない。</p> <p><b>会長</b><br/> 活用相談の成果（件数や物件状況等）を審議会で報告していただきたい。</p> <p><b>事務局</b><br/> 了解した。</p> <p><b>報告事項（２）について、事務局より説明。<br/> 議事の経過は以下のとおり。</b></p> <p><b>委員</b><br/> 都市計画区域内、市街化区域・調整区域で全然違う。調整区域では売却までに建築確認や開発許可を待っている間に空き巣に入られてしまうという事例もある。そういった観点から許認可を早めるなどの対応が取ればよいと思うが・・・</p> |
|---------|--|

|  |  |
|--|--|
|  | <p><b>委員</b><br/>調整区域は、空き家を取り壊すと再建築できない。空き家を減らすという観点でいえば、建物があつたことが認められれば再建築できるなどの対応が可能ならば良いと思う。</p> <p><b>委員</b><br/>調整区域では農家住宅を相続されるケースが多い。調整区域では解体すると既存住宅の権利が無くなり、建て替える場合は様々な制限が発生する。新規に土地を購入した人は建築できるという仕組みがあれば防犯上も良いと思う。空き巣や窃盗、浮浪者が勝手に住み着くというケースもある。調整区域の空き家は目立ちにくいことからこういった案件が多い印象である。</p> <p><b>委員</b><br/>調整区域については出来るだけ人は住まないことが原則としてと思う。コンパクトシティーなど都市政策との整合という難しさもある。現実面と都市の方向性という話の中で、単に調整区域でも再建築可能にしましょうということがいいことなのか難しいところもあるので、都市政策との絡みでぜひご検討をお願いする。</p> <p><b>報告事項（３）について、事務局より説明。<br/>議事の経過は以下のとおり。</b></p> <p><b>委員</b><br/>（榛沢新田について）一般市場で売れなければ公売とのことだが、公売すると何が変わるのか？</p> <p><b>事務局</b><br/>現時点で債権割れが決定しており、不納欠損処理等の後の処理を考えると、差押えを執行している以上、公売による換価は必要になってくる。</p> <p><b>委員</b><br/>（榛沢新田について）隣の土地の方の購入意向は？</p> <p><b>事務局</b><br/>代執行前に意向確認をしているが、購入する気はないとのこと。</p> <p><b>委員</b><br/>（稲荷町２丁目について）売却に向け進んでいるとのことだが、応急措置等の必要はないのか？</p> <p><b>事務局</b><br/>屋根瓦崩落部及びブロック塀傾斜部について注意喚起表示した。</p> |
|--|--|

|  |   |
|--|---|
|  | <p><b>報告事項（４）について、事務局より説明。</b><br/> <b>議事の経過は以下のとおり。</b></p> <p><b>委員</b><br/> 解体はクラッソーネの業者が行うのか？同じ価格なら地元業者が好ましいと思うが？</p> <p><b>事務局</b><br/> クラッソーネと提携している解体業者が行う。深谷市及び周辺で本事業に賛同する解体業者を集め、その中で見積り・解体となる。今後、賛同する事業者が増えれば、地元業者による解体も増えていくと思われる。</p> <p><b>委員</b><br/> 本事業に登録している事業者について、把握できれば審議会でも報告をお願いしたい。</p> <p><b>委員</b><br/> （ジチタイアドとの連携内容について）登記の相談とあるが、登記との記載はまずいと思われるので、公文書上では使わないようにしていただきたい。</p> <p><b>事務局</b><br/> 了解した。</p> <p><b>委員</b><br/> これらの事業者はたくさんの地方公共団体が提携している理解でよいのか？他にこのようなサービスを提供する業者はあるのか？</p> <p><b>事務局</b><br/> クラッソーネについては全国規模で多くの自治体と連携している。ジチタイアドについても、空き家のみならず地方公共団体との官民連携事業を全国で展開している事業者である。また、他にもこのような事業を行っている業者は結構あると思う。</p> <p><b>委員</b><br/> この業者さんの寡占状態というか、地方公共団体との連携は多い？</p> <p><b>事務局</b><br/> 埼玉県内自治体での半数近く連携している。県北部で言えばかなりのシェアである。</p> <p><b>委員</b><br/> 比較検討して事業者を選ぶプロセスが望ましいと考える。</p> |
|--|---|

|  |  |
|--|--|
|  | <p><b>5 協議事項（１）について、事務局より説明。</b><br/> <b>議事の経過は以下のとおり。</b></p> <p><b>委員</b><br/> 確認だが、埼玉県から示された基準は項目だけか？</p> <p><b>事務局</b><br/> はい。項目が示され、各市町村に合わせた運用をすることとなる。</p> <p><b>委員</b><br/> この基準でみんなが同じ判断が出来るのか疑問である。客観基準なのか主観基準なのか不明なところがある。</p> <p><b>事務局</b><br/> 深谷市もこの県判定項目に参加してきた経緯もあるため、この項目を基準としていきたいと考えている。</p> <p><b>委員</b><br/> この判定項目に該当する空き家は相当数あり、みんな管理不全になってしまうのではないかとちょっと厳しい基準であると考えている。</p> <p><b>委員</b><br/> 実態調査結果を活用し、この項目の有効性についてケーススタディをやった方が良いのでは？また、特定空家等の基準を使って判定してはどうか。特定空家になりそうだけど、その基準を下げたものを管理不全空家等にするとか。みなさんの意見を伺うと、このままでいいのかという感じがするが、実際、どういった運用を考えているのか？</p> <p><b>事務局</b><br/> 令和８年度から、苦情があった空き家を対象として、これまでの対応で改善されない場合の、その先の手段としての運用を考えている。</p> <p><b>委員</b><br/> 管理不全空家等の対応について、フローも含めて誤解のないようにお願いしたい。<br/> また、曖昧な基準で運用していくのだとすると、それを補完する意味でも、例えば勧告に当たっては審議会ですっかり目を通すなどの形にした方が安心できるのでは？</p> <p><b>委員</b><br/> 埼玉県の基準がその運用を市町村に任せることとなっている背景と、一応「人体生命への影響」という縛りをかけていることなどから、運用していった不具合を修正していく形をとってみてはどうか？</p> |
|--|--|

|  |   |
|--|---|
|  | <p><b>委員</b><br/> まずはこの判定基準で運用してみて、問題点があれば改めていくということとする。</p> <p><b>協議事項（２）について、事務局より説明。<br/> 議事の経過は以下のとおり。</b></p> <p><b>委員</b><br/> 農地取取得も就農も非常にハードルが高い。説明にあったように、農地を賃借して耕作していただく条件であれば、ハードルが下がり、そういう方も結構いらっしゃると思う。家庭菜園をやりたいという方は結構いる。</p> <p><b>事務局</b><br/> 農地を賃借することを標準として、取得する方には上限額の加算を行う方向で調整していく。</p> <p><b>委員</b><br/> 農業委員会と調整はしているのか？市の事業である以上、農地の賃借についても適正に行うべきである。</p> <p><b>事務局</b><br/> 農業委員会とは調整済みである。取得については、小規模であれば可、賃借は農地法の許可または農地中間管理事業による。</p> <p><b>委員</b><br/> 就農要件を無くすのであれば、賃借する農地をしっかりと管理する旨もしっかりと条件化したほうが良い。</p> <p><b>事務局</b><br/> 了解した。</p> <p><b>委員</b><br/> 「５年以上居住する」とはどのように確認するのか？</p> <p><b>事務局</b><br/> （申請時）５年以上居住する旨の意思表示をしていただく。</p> <p><b>委員</b><br/> 無接道の補助金を無くすということだが、隣地所有者も補助対象者とするのか？</p> <p><b>事務局</b><br/> 隣地所有者も含むよう調整していく。</p> |
|--|---|

|  |  |
|--|--|
|  | <p><b>委員</b></p> <p>無接道敷地の空き家については、補助金だけでなく活用促進区域に指定することでも規制緩和が可能となる。そういった区域があるのかも含めて次期空家等対策計画において検討をお願いしたい。</p> <p><b>5 その他</b></p> <p>特になし</p> <p>～ 協議終了 ～</p> |
|--|--|