

会 議 録

会議の名称		深谷市空家等対策審議会 第2回会議		
開催日時		令和4年2月18日(金) 午前10時00分開会～午前11時00分閉会		
開催場所		深谷市役所 会議室2-4		
出席者	委員	8人(沢野委員、浅見委員、大澤委員、保岡委員、吉田委員、小暮委員、細野委員、中野委員)		
	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		可・不可・ 一部不可	傍聴者数	0人
会議次第		<p>1 開会</p> <p>2 あいさつ</p> <p>3 報告事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家所有者一斉通知(2回目)について <ul style="list-style-type: none"> (1) 空家総合相談会の開催について (2) 空家所有者の緊急連絡先の届出について ・令和3年度空家対策事業(中間報告) <ul style="list-style-type: none"> (1) 空家の苦情・相談状況について (2) 空家の活用相談について (3) 空家の実態調査について (4) 老朽空家等除却確認書交付事務取扱要綱の一部改正について (5) 登記・法律相談について (6) 回覧板(自治会)の作成について (7) 特定空家等に対する措置について <p>4 協議事項</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 第2次深谷市空家等対策計画の策定について <p>5 その他</p> <p>6 閉会</p>		
資料		<ul style="list-style-type: none"> ・次第 ・資料1、2 令和3年度 空家所有者一斉通知(2回目)について ・資料3 令和3年度空家対策事業(中間報告) ・資料4 特定空家等概要および写真 ・資料5 第2次深谷市空家等対策計画の策定について 		

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>事務局 空き家所有者一斉通知（2回目）に係る報告事項（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 相談会の継続相談について、相談者から連絡がくるのか。</p> <p>事務局 昨日、相談者へ相談担当者が決まった旨の通知を発送した。相談者より近日中に連絡があると思うので、お待ちいただきたい。</p> <p>委員 相談会の司法書士の継続相談について、継続相談件数が少なかったが、相続登記をしないと宅建業者の売買等へ繋がらないような込み入った案件が少なかったことが挙げられる。（当事者間で既に話がまとまっているケース、遺言書が存在するケース、相続が発生から間もないケースが多かった。）</p> <p>空き家所有者一斉通知（2回目）に係る報告事項（2）について、事務局より説明。 議事の経過は以下のとおり。</p> <p>委員 届出者との関係構築も目的の一つとして挙げていたが、相続により空き家を所有している方は50～70代が多いと考えられる。現役世代である50代の場合、平日は市役所へ連絡ができない方も多いのではないか。空き家所有者から連絡を取りたいという需要にはどのように対応するのか。</p> <p>事務局 連絡の受付体制として、平日のお昼（12時～13時）の時間帯も対応している。この時間帯も難しい場合には、時間外等でも対応する場合もある。</p>
--------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

委員

多くの方から情報収集しても、活用できず無駄になってしまつては意味がない。

会長

様々な連絡方法を準備するのが良い。届出書の中にメールアドレスの記載欄を設けることも検討してみてもよいのでは。

委員

緊急連絡先の届出率が 17%ということだが、多いと考へているか、少ないと考へているか。

事務局

緊急連絡先の届出について、連絡先を把握する目的のほかに、空き家に関する問題意識を反映した数値とも捉えている。届出した方は空き家について動いていただけの方と考へられるため、担当としては多いと考へている。

委員

空き家所有者の成年後見人として、普段から空き家の通知・資料を受け取っているが、ほかの通知と同封すると紛れてしまい、見落とししてしまう。届出率の改善を考へるのであれば、送付方法も考へすべき。

令和3年度空き家対策事業（中間報告）に係る報告事項（1）について、事務局より説明。
議事の経過は以下のとおり。

委員

相談の中で買取及び借用希望が 6 件とあつたが、実際に買取や借用に至ったケースは何件あるのか。

事務局

前年度以前まで含めて、少なくとも 4 件程度、買取や借用へ至つた。行政なので直接買取や借用には介入できないが、話が進むようにサポートはしている。未接道地等の問題を抱えていた空き家について隣家等に働きかけ、双方の連絡先を取り次ぎ、買取に至ったケースもあつた。

委員

今後、買取や借用を促していく取り組みを実施していただきたい。

令和3年度空き家対策事業（中間報告）に係る報告事項（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

資料に媒介契約締結数等の記載があるが、成約数も記載したほうがわかりやすい。

令和3年度空き家対策事業（中間報告）に係る報告事項（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

実態調査の調査票の提出状況について、今年度提出されたもののみ数値か。それとも前年度以前の提出されたものも含めた累積の数値か。

事務局

今年度提出されたものの数値である。

会長

過去提出があったものすべて調査しているのか。

事務局

過去の蓄積データを地図に落とし込んだものを自治会へ提供し、現存する空き家に変化がないか、また新規空き家の有無について調査を依頼している。

令和3年度空き家対策事業（中間報告）に係る報告事項（4）について、事務局より説明。質疑なし。

令和3年度空き家対策事業（中間報告）に係る報告事項（5）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

どの広報媒体を見て登記・法律相談への予約へつながったのか、統計を取っているか。

事務局

ホームページ、市の広報、各種空き家啓発チラシにて相談について周知をしているが、統計はとっていない。

また、自治振興課が、登記・法律相談を含む各種相談窓口の受付課となっており、自治振興課にて要件を聞き取り、そこで初めて相談先が決まる場合も多い。

委員

登記・法律相談の統計の取り方について、相談内容が主たる相談内容のみの記載となっており、複合的な案件について、統計の取り方の工夫が必要である。また、成年後見制度等が関係するような案件について、相談後に次の相談先へつなげる必要がある。

会長

成年後見制度の関係もあるため、関係部署との調整を図ってください。

委員

相談の稼働率について、他市町村と比較してどうか。

委員

市直営で実施しているところは少ないが、直営でない形で実施している市町村はあり、他市町村と稼働率は同程度である。今後相続登記が義務化となるので、稼働率は上がると考えられる。

事務局

相談の空き枠はほぼ前日及び当日キャンセル。毎週司法書士相談を実施している市町村は少ない。

委員

弁護士相談と合わせて毎週というところはあるが、司法書士相談自体は多くても隔週開催がほとんどである。

令和3年度空き家対策事業（中間報告）に係る報告事項（6）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

空き家所有者の半分は市外。こういった相続登記の啓発について通知を送ることが必要ではないか。

事務局

毎年納税通知書に空き家啓発のチラシを同封しており、来年度の納税通知書同封チラシに相続登記の内容について掲載予定である。また空き家所有者への一斉通知でも引き続き周知予定である。

令和3年度空き家対策事業（中間報告）に係る報告事項（7）について、事務局より説明。質疑なし。

令和3年度空き家対策事業（中間報告）に係る報告事項（8）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

空き家の発生予防の観点というのは、具体的にどのようなことか。

事務局

統計調査によると空き家の半数が相続にて発生しているため、適切な相続が重要となる。

市においても危険度が高い空き家については相続関係が複雑な場合が多く、相続や空き家の売買の啓発にあたり、家屋所有者の意識、特に相続に対する意識や売買に係るハードルを調査し、今後の周知啓発に生かしたい。

空き家所有者へのこのようなアンケートは全国的、各自治体によって実施されており、参考にできる情報も多くあるが、家屋所有者へこのようなアンケートを実施したという情報は見受けられず、参考にできる情報がない状況であり、今後の周知啓発のためにもアンケートを実施したいと考えている。

委員

調査票はできてないのか

事務局

おおまかなものはできているが、本日提示できるものは準備できていない。本日の会議での意見をもとに修正していきたい。

委員

空き家予備軍をどうにかするという話と捉えている。相続の話もあるが、現在人が居住している家屋について、老朽化状況の把握が必要と考えるが、アンケート等にて把握するのか。

事務局

今回のアンケートにて、家屋の建築年や居住人数は質問予定。

委員

同じ建築年でも、管理状況によって状況が違う。アンケートで把握することが難しい部分について、発生予防という観点を重視するのであれば、実態調査の中で居住実態があるが老朽化が著しい家屋を調査する方法もあるのではないかと。

事務局

今の実態調査では、明らかな空き家は出そろっており、空き家かどうか判断が難しいものが多い。こういったものは職員でも判断が難しいため、外部委託などの方法を含め様々な方法を検討させていただきたい。

委員

世帯数が少ない自治会では約20世帯、多い自治会であると約800世帯あり、平均1自治会約200世帯程度ある。自身の経験からも調査にかかる負担は大きく、他自治会からも同様の意見が聞かれた。

空き家の中でも、老朽化が著しいが空き家ではないものや、老朽化が進んでいない管理されている空き家等様々あり、外観目視での判断となるため難しいところもある。調査の際には、それぞれの自治会に様々な事情があることを考慮し、自治会に負担がかからない形の調査が望ましい。

委員

自治会について負担の度合いが違うのであれば、負担度合いに応じて市が調査補助をするなどの対応が考えられるのではないかと。

委員

市は空き家の写真等の提供等により、実態調査の調査補助を実施しており、空き家調査の一助となっている。

委員

空き家か判断が難しいものの取り扱いについてはどうしているか。

事務局

実態調査にて報告があった空き家については、市役所職員が現地調査を実施する。その際に近隣住民への聞き取りや、外観目視による電気メーター及びガスメーターの確認、場合によっては市情報の確認等より判断材料を得ているが、それでも判断が難しいものはある。

委員

判断が難しいものはどれくらいあるのか。発生予防の観点を重視するならば把握が必要ではないかと。

	<p>事務局 所有者本人が管理をしているとするものや、物置として使用している等の理由から空き家と認識しない場合も多く、判断が難しいものの把握は難しい。</p> <p>委員 空き家であるかどうかではなく、空き家となった場合に対応が困難な物件について把握する必要があるのではないかと。</p> <p>事務局 現状、空き家ではない物件まで調査しきれていない。</p> <p>委員 調査できているかどうかではなく、アンケートの趣旨からすると、その部分を把握する必要があると考えたので指摘させていただいた。</p> <p>事務局 相続が適切に進まないことで空き家となる場合が多く、発生予防の観点については、その部分を念頭に置いている。</p> <p>委員 相続について、被相続人との関係性が一番大きい。相続が発生しても相続したことを知らない場合もあり、場合によっては相続放棄をしてしまう場合もある。アンケートを実施する際に、都市計画区域内か外か、区域内なら市街化区域か調整区域か、区域外なら非線引き区域か等、売却のしやすさで差があるので、ぜひ聞いてほしい。</p> <p>会長 他にご質問ありますか。 なければ以上で、本日の議事を終了いたします。</p> <p>5. その他 なし</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------