

## 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11月21日（月） 午前10時00分開会 ～ 午前11時10分閉会		
開催場所		深谷市役所 大会議室		
出席者	委員	7人（大澤会長、荒木副会長、保岡委員、吉田委員、細野委員、中野委員、大谷委員）		
	事務局	6人（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		<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 ・ 第2次深谷市空家等対策計画（骨子）の意見等について 4 議題 ・ 第2次深谷市空家等対策計画（素案）について 5 その他 6 閉会		
資料		・ 次第 ・ 第2次深谷市空家等対策計画（素案） ・ 資料1 「第2次深谷市空家等対策計画（骨子案）」修正箇所一覧表（空家等対策会議） ・ 資料2 「第2次深谷市空家等対策計画（素案）」修正箇所一覧表（空家等対策審議会）		

議事審議経過	<p>【議事】</p> <p>4. 報告事項</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  計画の骨子案修正箇所一覧の中で、老朽化の定義について修正があるが、計画内で触れられている部分があるのか。</p> <p>事務局  骨子案では空き家対策施策体系図内で、老朽化という文言を使用していたが、庁内会議にて老朽化の定義について指摘があったため、制度の名前である老朽空き家の除却に伴う固定資産税制度の部分以外では老朽化の文言を使用しない修正を行ったため、定義については触れていない。</p> <p>協議事項について、事務局より説明。  議事の経過は以下のとおり。</p> <p>委員  農地付き空き家について、農地の売買は農家資格が必要となるとのことだが、具体的にはどのように進めるのか。所有権移転登記ができれば処分が進まないのでは。農地法の取り扱いについてどのように考えているのか。</p> <p>事務局  現在、市関係各課にて、農地付き空き家について話し合いを行っている。その中で、農地の取得要件や面積要件等の様々な課題や、本格的に農業を行うような面積の農地、宅地の一部が農地等様々な種類の農地があることを課題として把握している。制約のある中ではあるが、今後できることからはじめていきたい。</p> <p>委員  先ほどの話等を、今後市が議論していきますよということを、計画の中で論点として明文化する必要はないのか。</p>
--------	---

事務局

空家等対策計画の計画期間の5年間の中でも、法整備等新たな動きがあり、市ができることできないことが出てくると考えられるため、計画の修正等に対応させていただきたい。

また、審議会での議論については、今後の検討事項として議事録として残し、必要に応じて庁内の空家等対策会議等に内容を共有しているところである。

農地付き空き家については農業委員会等を中心に対策を検討中であり、具体的な進め方について計画の中に表記することはできないが、ある程度内容が固まった時には、対策会議や審議会にてお示ししたいと考えている。

委員

市内全域に空き家があるから、全域に対する対策をすることは当然だが、調整区域にある空き家対策、市街化区域にある空き家対策では対策の内容が変わってもよいのではないか。

例えば、それは調整区域には活用よりも除却を進めた方がよいということかもしれないし、居住誘導区域には活用に対して助成金等により多少の上乗せをすることかもしれないが、そのようなメリハリがないと、市は空き家対策として何を目指しているかが伝わりづらい。市内全域にあるから対策を平等に実施することだけでないのではないか。

今回の計画改定で対策を具体的に表記することは難しいと思うが、そういう論点があるということ、例えば付帯決議等あれば何か残していただきたい。

事務局

委員よりご指摘があった部分について、空き家対策を実施する上で、都市計画上様々な制約や課題があることや、農業地域が多くを占める中での制約や課題があることについて、計画内の「2-5本市の空き家の課題の整理」に表記する。

委員

27 ページの区域別空き家の項目について、市街化区域の空家数と比較して、調整区域の空家数も多く、空家率も変わらないとの事だったが、非線引き区域等の部分についてもデータを出していただきたい。

事務局

図にデータを追加する。

委員

85 ページの解決が困難な事案対応について、今後検討するとのことだが、先ほど説明があった低所得者向けであるとか、無接道の空き家等、具体的に何をするかは表記しないのか。

事務局

補助金の実施を想定しているが、予算の問題もあり実行できるかわからない部分については現時点では表記できない。

委員

市内には危険な空き家が多く、屋根が落ちたり、動物が入り込んでいる状態の空き家もあり、子供に怪我をさせない状態であればよいが、そうでない場合もある。5年前から対応について市の方をお願いしているが、なかなか改善されない。市より所有者に対し話をしてもらっているが、所有者が動いてくれないのが現状である。今現在ある危険な空き家に関しては、市はどのような対応するのか。

事務局

空き家は個人の所有物のため、個人が対応することが大前提だが、委員より指摘のあった地域では、長屋が多くあり、家屋が破損した状態で残っている状態も多数あることは把握している。

市では、例えば隣地の方買取等について相談や、不動産業者へ相談し、長屋をまとめて解消するために協力をお願いすることで、個別には動いている部分があるが、解消は困難である。このような場合買取先が隣家しかない場合が多く、隣家の方にこういう補助金をインセンティブとして購入につなげて、除却を進めていただくことを検討している。

ただし、広く住民の方に被害が及ぶものについては、基本は所有者だが、市でも対をせざるを得ないところで、その中でまたこの会議等に諮り、個別の事案ごとに審議をいただきたいと考えている。

委員

計画にはよいことが書いてあるが、実際に事案が進まないため、質問した。

委員

このような空き家を特定空家に認定し、代執行で壊せないのか。

事務局

代執行については、県内でもおよそ7、8件しか実施していない中で、個人の財産を市で除却することはハードルがかなり高いと考えている。他市においても、道路に面している等公共的な影響で判断している部分がほとんどである。

事案が進まないというところについては、21 ページの表の中で空き家の危険度がAランクの部分をご覧いただきたい。平成26年度に空き家の調査を開始したが、空き家の掘り起こしが進んだことと、個別事案ごとに折衝し解消した空き家もあるため、Aランクの危険な空き家は平成30年度をピークに減少している。それでも、長年放置されている空き家については、所有者の親族関係や空き家の立地に問題などがある。令和3年度のAランク空き家の75件とのうち8割から9割が、

平成 26 年度実態調査開始時から残っているものであったと思う。

委員

そのまま残っている空き家は、何もしないからそのままの状態である。毎年実態調査で空き家の調査を行っているが、状態が何も変わらないため、空き家を報告しても何も変わらないという気持ちになっている自治会もあると思う。何か市で対応を取ることができないのか。

事務局

例えば、先ほどご説明した空き家の隣地買取りに係る補助金ができる場合、近隣の方で買っていただける方がいれば、市がサポートすることはできる。交渉自体は個人間となるが、自治会長に協力いただき、1軒でも多くの空き家を減らせるようにしたい。

委員

危険な空き家が 75 件あるとのことだが、その危険な空き家に対して、今までどのようなことをやってきて、今どういう状況で、今後どのようなことができるのか、計画に表記されていると思うが、バラバラである。危険な空き家に対して、現状分析から課題まで何をやるということを示したほうがよい。

事務局

今後検討する。

委員

何も変わらないと協力している自治会の方々も協力しないという話になりかねないのでは。

事務局

そのような地域でも個別事案として解消へ動いた例も実際ある。市より通知を出した結果解消へつながった空き家もあるので、そのことが自治会にわかるようにしていきたい。しかし、市内に自治会が 199 あるが、令和 3 年の空き家の解消軒数が 168 件ということで、空き家が解消していない自治会も多い。

委員

市が動いていることはわかっているが、結果がでていない。市より所有者個人に対して、もう少しアプローチできないのか。

委員

今まで対策としてやってきて成果が出たものに関しては継続する。第一次計画の成果を反映させた上で、よいものは継続し、足りなかったものは今回追加すればよい。

	<p>事務局 委員ご指摘の部分について了解した。</p> <p>委員 相続財産管理人の活用で、費用対効果を検討すると思うが、行政の考え方として、どういう場合に行政が申立人となって、そのような事件の選任申立てを行う考えか。</p> <p>事務局 まずは裁判所へ予納金を100万円預ける必要があり、財政的な負担がかかるため、最低限その分の回収ができる見込みがあるということ前提となる。 また、市で空き家を1497件把握しているうち、30件ほどが相続財産であり、大半が調整区域で、空き家の状態も悪い。以前、委員に相続財産管理人をお願いした際の空き家は、調整区域であったが、たまたま買い手がおり価格面でも折り合いがついたため、制度が利用できたが、買い手がいるかどうかや価格面について1つの判断材料となる。</p> <p>委員 90ページの目標値について、計画の評価のため現状値や目標値を設定しているが、設定理由を明文化した方がよいのでは。設定理由として、事務局の説明の中で、過去の実績値に基づき180件としたと説明があったが、市民はこれだけ見てもなぜ180件なのかかわからない。</p> <p>事務局 これは総合計画の中で設定されている数字だが、これだけ見ても設定理由がわからないので、理由を表記する。</p> <p>6. その他 特になし</p>
--	--