

## 会 議 録

会 議 の 名 称	令和3年度第1回白岡市空家等対策協議会
開 催 日	令和3年11月4日(木)
開 催 時 間	午前10時開会 ・ 午前11時32分閉会
開 催 場 所	白岡市役所4階 特別大会議室
会 長 の 氏 名	藤井 栄一郎
出 席 者 の 氏 名・出席者数	白岡市空家等対策協議会委員 藤井 栄一郎(白岡市長) 井上 聡 委員、齊藤 尚 委員、村岡 道夫 委員 朽原 雅之 委員、田口 和宏 委員、佐々木 誠 委員 齋藤 正恵 委員、松野 道憲 委員、矢島 静江 委員 弓木 裕一 委員  <div style="text-align: right;">11人</div>
説 明 員 氏 名	(1) 副会長の選任について：村岡主査 (2) 特定空家等の現状について：村岡主査 (3) 条例に基づく緊急安全措置実施について：村岡主査 (4) 白岡市の空家等の現状と対策について：松原主任 (5) 白岡市空家バンク制度について：松原主任
事 務 局 職 員 の 職・氏名	市民生活部 環境課 課長 大橋 寛枝 主幹 折原 浩幸 主査 村岡 信義 主事 松原 直美  都市整備部 建築課 課長 宮下 寛  <div style="text-align: right;">5人</div>
会 議 次 第	1 開 会 2 あいさつ 3 委員紹介 4 議 題 (1)副会長の選任について (2)特定空家等の現状と対応について (3)条例に基づく緊急安全措置の実施について (4)白岡市の空家等の現状と対策について

	(5)白岡市空家バンク制度について 5 その他 6 閉 会
その他会議出席者の職・氏名	(傍聴人) 0人
配布資料	○会議次第 ○白岡市空家等対策協議会委員名簿 ○資料1 特定空家等の現状と対応について ○資料2 条例に基づく緊急安全措置の実施について ○資料3 令和2年度行政区別空家件数一覧 ○資料4 令和2年度実績「空家相談件数」 ○資料5 令和2年度空家等に係る施策（実績・成果） ○資料6 令和3年空家一斉調査 ○資料7 白岡市空家バンク制度のご案内

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
大橋課長	1 開 会 会議を開会。
藤井市長	2 あいさつ 藤井市長からあいさつ。
	3 委員紹介 委員の紹介。 事務局職員の紹介。 議事進行を藤井市長に依頼する。
藤井市長	4 議 題 (1) 副会長の選任について 当協議会の副会長については、白岡市空家対策協議会条例第5条第2項の規定により、委員の互選によることとなっているが、いかがするか。
A委員	事務局の腹案はあるのか。
村岡主査	事務局としては、副会長には白岡市行政区長会から推薦されている、井上委員に御協力願いたい。
藤井市長	事務局からの腹案が提案された。委員にお諮りしたい。
委員一同	異議なし。
藤井市長	それでは副会長は井上委員に願います。
井上副会長	あいさつ
藤井市長	(2) 特定空家等の現状と対応について、事務局から説明を求める。
村岡主査	資料1に基づき、特定空家等の現状と対応について

藤井市長 B 委員	説明。 説明内容について、質問はあるか。
村岡主査 B 委員	契約に基づき、相続人が空家の解体費用を月々貯めることは、相続人に完全に任せるのか。貯まったら、費用をもらうことになるのか。
村岡主査 B 委員	事務局としては、行政代執行は避けたい。相手方に適切な時期に履行していただくことを考えている。
村岡主査 B 委員	適切な時期については、費用を用意できるまで10年待つのか。
村岡主査 B 委員	実際にはそうなるおこうかと思われる。 それは、市と相続人間の相対による契約で取り決めるとしても、相続人が空家の解体費用を用意できなかった場合、罰則を設けることになるのか。また、期限を区切ったとして、相手が解体費用を貯められなかった場合はどうなるのか。結局は行政代執行になるような形になるのではないか。
村岡主査 B 委員	そこは契約になるが、特定空家の解体は、相手方が適切な時期に履行していただきたいと考えている。
村岡主査 B 委員	それは契約で取り決めるのか。
村岡主査 B 委員	解体費用を120万と説明したが、 <span style="background-color: black; color: black;">          </span> 邸には、収容不動産や、おびただしい量の雑誌もある。立地上の観点からも、基本的に人力で解体するようになると思われる。担保としては信義則以外ない。
村岡主査 B 委員	市が一時的にお金を工面して、解体を実施するというのであれば、きっちりと解体費用を払っていただくべく実施要綱を定め、委員に諮った上で履行を進めていきたい。解体費用を任意の契約とし、履行を進めたいと考えている。
村岡主査 B 委員	行政代執行の場合は、市が空家を解体し債権を所有するため、強制力が発生するようになる。しかし、今

<p>村岡主査</p>	<p>回のケースは、任意で解体費用が用意できるまで待ち、あくまでも信義則で求めていくのか。</p> <p>今後の同様のケースがあった場合は、どうなるのか。ケースバイケースで対応が異なるのか。</p> <p>今回のケースは、比較的短期間で、解体費用を用意することが困難であり、信義則になってしまう。以前、解体費用の見積りを依頼したところ、300万円掛かると言われた。先進市町村の事例を参考にしながら、任意的な支払いによる解体を進めていきたいと考えている。</p>
<p>C 委員</p>	<p>結論としては、契約で求めるが、そこに対し行政代執行はないので、解体費用を相続人が用意するのを待つ。相続人から、解体費用の用意ができた旨の申出があったら、解体するしかないのか。</p>
<p>村岡主査</p>	<p>事務局の考えとしては、解体費用が用意ができるまで待つことができるのであれば、その様にしたいと考えている。</p> <p>しかしこのケースは、建物の西側にある他の住宅に倒れこむおそれがある。予算措置ができる限りにおいてであるが、早急に先行実施することを視野に入れて対応しなければならないと考えている。</p>
<p>C 委員</p>	<p>事務局の考えは分かった。</p>
<p>藤井市長</p>	<p>他に質問はあるか。</p>
<p>D 委員</p>	<p>資料に「相続人」と記載があるが、相続登記されていない法定相続人の方々は、固定資産税をどうしていたのか。</p>
<p>村岡主査</p>	<p>固定資産税の支払いは、市街化調整区域内でもあり、比較的高額ではないため、滞っていない。相続人5名で相談し、第三順位の代襲相続人（孫）がとりまとめて納付している。</p>

D 委員	<p>今後、相続人が高齢になり、固定資産税の納付や売却時に、相続人が末広がり分散することが心配である。同様のケースは、多いと思うが、市で何か対応しているか。</p>
村岡主査	<p>幸い当市は、同様のケースが、あまり多くない。委員の御懸念のとおり、末広がりになることもある。</p> <p>■■■■邸では、相続人であった長子の方が、既に亡くなっている。直接的な影響はなかったが、相続人が絞られている。</p> <p>また、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、勧告手続をとれば、税金の納付特例が解除され、現在の固定資産税額の4倍強の金額が賦課されることになる。</p> <p>通常的生活を維持しながら、相続人のかたが、解体費用を支払う意思があることを確認していることから、勧告は行わず、ソフトランディングに収束させていきたいと考えている。</p>
藤井市長	他に質疑はあるか。
委員一同	なし。
藤井市長	<p>質疑がないようなので、「(2)特定空家等の現状と対応について」は報告済みとさせていただく。</p> <p>(3) 条例に基づく緊急安全措置の実施について</p>
藤井市長	(3) 条例に基づく緊急安全措置の実施について、事務局から説明を求める。
村岡主査	資料2に基づき、条例に基づく緊急安全措置の実施について説明。
藤井市長	条例に基づく緊急安全措置の実施について、事務局からの説明が終わったが、何か質問はあるか。
出席者一同	質疑なし

藤井市長	<p>質問がないようなので、「(3)条例に基づく緊急安全措置の実施について」は報告済みとさせていただきます。</p> <p>(4)白岡市の空家等の現状と対策について</p>
藤井市長	<p>(4)白岡市の空家等の現状と対策について、事務局から説明を求める。</p>
松原主任	<p>資料3、4、5、6に基づき白岡市の空家等の現状と対策について説明。</p>
藤井市長	<p>白岡市の空家等の現状と対策について、事務局からの説明が終わったが、何か質問はあるか。</p>
B委員	<p>資料3にある行政区割は、野牛、高岩地区で一部新白岡になったところがある。具体的な変更について知りたい。</p>
松原主任	<p>申し訳ない。こちらの資料3は、旧行政区表示であるため、把握が難しい。</p>
B委員	<p>資料3では、市街化区域、市街化調整区域それぞれに空家がある。小久喜・篠津といった、昔からの住宅地に空家が多いということか。また、空家になっているところは、登記の名義人が不明といったことを把握しているわけではなく、空家の相談があった件数でいいのか。</p>
村岡主査	<p>お見込みのとおり、空家の相談があったものである。来年度は、平成29年度末に白岡市空家等対策計画を立て、5年が経過する。委員皆様の協力を得ながら、第2次の空家等対策計画を策定する年である。空家等の判断基準について深掘りし、より分かりやすく客観的な基準を設けたいと考えている。</p>
C委員	<p>資料3の件数は、何に基づいているのか。</p>
村岡主査	<p>行政区別空家合計件数である349件の内訳は、平成28年度に各行政区で調べた件数を基本に、ゼンリ</p>

C 委員	<p>ンの資料を反映し、職員が現地調査を実施し、作成した件数である。</p>
折原主幹	<p>空家の所在地を市街化区域と市街化調整区域に分けた資料がある。地域特性があるか伺いたい。一番参考になる、その他住宅に分類された件数が分かると良い。</p>
折原主幹	<p>空家の性質に、市街化区域と市街化調整区域で、特に際立った特徴はない。問題は空家解体跡地の利用に大きな違いがでてくることである。</p>
C 委員	<p>資料5で説明があった、空店舗19件、全ての貸出し希望がないというのは、どんな状況か。全く困っていないのか。それとも貸すために、何か障害を感じているのか等、様子を伺いたい。</p>
松原主任	<p>担当課である商工観光課から、調査が終了し、来年度の活用に向けて検討中と聞いている。貸し出さない理由は、残念ながら聞いていない。</p>
C 委員	<p>空店舗はあくまでも私有物なので、貸し出す意向がないのであれば検討のしようがないのではないか。</p>
折原主幹	<p>細かい状況まで商工観光課から聞いていないが、現在は貸出し希望者がいないということである。商工観光課で、テナント所有者の意向を確認しながら、おそらく活用に向けて再度検討していくと思われる。</p>
藤井市長	<p>商店街を活性化させるために、商店街を調査し、商店を誘致できないか計画している。商店街は、空店舗や駅前広場の問題もあるが、商工会と協力しながら、まだ活性化していかなければならないと考えている。</p> <p>店舗を自宅兼用としているかたも多く、軒先を貸すというのは、今後の課題と思われる。中には積極的に話を聞いてくれるところもあるようである。来年度取り組む予定でいるので、協力をお願いしたい。</p>
藤井市長	<p>他に質疑はないか。</p>

D 委員	<p>資料 5 の実績・成果資料のまとめ方、相関性について、今後の希望を述べたい。地域別の資料は分かりやすいが、空家の中には、売買契約をした、売出し中など、動きがあると思われる。市で問題を把握し、対応したケースが何件あるか、分かるようにならないか。</p> <p>資料から、様々な空家の相談や地区別の空家の対応をしていることが分かる。さらに、苦情対応以外の内容を、エリア別活動実績として資料を整理されるとよいのではないか。</p> <p>資料の整理により、地区によって空家対策に必要な対応が見えてくるのではないか。空家対策の大本の根を断ち切るような見方で、資料分析すると、空家問題を可視化できるのではないか。</p> <p>色々な相談があり難しいと思うが、今後、資料作成することを提案する。</p>
村岡 主査	<p>委員の述べられたとおり、今回の資料作成には、横断的見方が不足していた。今後、各行政区で発生した事案が、どのような傾向があるのかということ、実績・成果と結びつくように工夫してまいりたい。</p> <p>空家については、対策計画に予防、活用、解消の 3 つの柱がある。どれも万遍なく対応したいが、限られた要件があるため、主に予防に力を入れている。</p> <p>また、空家バンクについては、市民に対して職員が個別に対応することもあった。今後も、総合的に勘案して空家対策の対応を行いたいと考えている。</p>
大橋 課長	<p>どちらの地域に苦情が多い等は、資料にまとめていないが、苦情があったときは必ず職員が現地確認している。その後、所有者の氏名等を調べ通知し、後に、現場の改善確認もしている。</p> <p>通知をする際、空家バンクの紹介や、市と締結し、</p>

	<p>空家等の管理対応もしていただいているシルバー人材センターの案内をしている。</p>
藤井市長	<p>他に質疑はないか。</p>
E 委員	<p>以前、小学校の P T A 役員をしていた時、子どもの緊急避難場所である、子ども 1 1 0 番の家が空家だったことがあった。居住者がいる時に登録後、空家になったと思われる。子どもが、1 1 0 番の家を頼ったときに、空家ではとても緊急避難場所にならないため、教育委員会と共に見直ししていただきたい。</p>
大橋課長	<p>環境課と教育委員会のデータをマッチングして対応してまいりたい。</p>
C 委員	<p>D 委員の意見にあったが、空家件数一覧において、空家のタイプを分類するか、リスト化していただくことを検討いただきたい。提案として、その他住宅にどのタイプがあるのかということ、一緒にリストにいただけると、空き家の活用につながる。次回の資料作成時に検討いただきたい。</p>
村岡主査	<p>C 委員、D 委員の両方の視点を合わせて、より多面的な分析ができるようなデータの作成を心がけたい。</p>
C 委員	<p>資料 6 において、水道閉栓で職員が現地確認し、空家でないと判断した理由を知りたい。</p>
松原主任	<p>建替えなどで更地となった場所や、休止後名義人が変更し再開された場所があり、2 8 9 件中 1 1 1 件となった。</p>
藤井市長	<p>他に質疑がないか。ないようなので、「(4)白岡市の空家等の現状と対策について」の報告とさせていただく。</p>
藤井市長	<p>(5)白岡市空家バンク制度について (5) 白岡市空家バンク制度について、事務局から説明を求める。</p>

松原主査	資料 7 に基づき白岡市空家バンク制度について説明。
藤井市長	白岡市空家バンク制度について、事務局からの説明が終わったが、何か質問はあるか。
C 委員	<p>あまり件数が多くない印象の説明であった。空家バンク制度は、空家の所有者と空家の利用希望者をマッチングするサービスである。一般的に利用希望者が多いと聞くが、白岡市ではどちらの希望者が多いか。</p> <p>また、空家所有者の登録が増えていない理由について伺いたい。</p>
松原主任	利用希望者の相談は、毎月 1、2 件ある。
村岡主査	対象となる空家は、都市計画法に基づく、線引き前に建築された物件が多い。所有者から、「建物の解体資金が工面できない」と聞くことが多い。また、利用希望者からは、「空家を借りたい」、「空家の購入資金が不足している」という声が多い。
C 委員	利用希望者が借りたいのであれば、所有者が整備せず、安い家賃で貸せると、空家バンクの利用者が増えるのではないか。
村岡主査	委員の提案を真摯に受け止め、より発展的に取り組めるよう努めたい。
B 委員	<p>空家バンク実績報告が登録は 3 件となっている。これは、空家自体は多く、情報提供をしているものの登録に至らなかったのか。</p> <p>新規の空家が、令和 3 年度だけでも 100 件ある。登録案内をしても、利用につながらなかったということか。</p>
村岡主査	平成 31 年に空家バンクが発足して以来、350 件近く案内通知を出している。反響としては、電話による問合せが多かった。利用手続を進めたケースもあつ

<p>B 委員</p>	<p>たが、所有者の様々な事情により登録に至らなかった。結果として、登録したのは3件であった。</p> <p>今回の資料から、空家バンクに登録しない理由、空家バンク制度を改善するための意見が見えてこない。</p> <p>今後は、登録しない理由や空家バンク制度への意見などが、資料としてあれば良いと思う。実際、登録に手間が掛かるので利用しないかたが多いのか。</p>
<p>村岡主査</p>	<p>利用しない理由で一番多かったのは、「市場に出回っている正当な対価が得られないのでやめる。」という意見で、3、4件と多かった。「価格が安いからやめる。」という理由である。</p> <p>空家所有者のかたに、「一般市場で扱えない物件を、空家バンクで扱う。」という制度の主旨を、理解いただけないと、利用につながらない。</p>
<p>D 委員</p>	<p>市が介在する安心感意外に、税制面等、空家バンクを利用したときのメリットはあるのか。</p>
<p>村岡主査</p>	<p>所有者が管理費用を負担するのが第一義である限り、市がサービスを用意することは難しいと思う。</p>
<p>D 委員</p>	<p>一般の不動産事業者もいるので、市がサービス制度を設けるのは難しいと思うが、空家バンクのセールストークは何か。</p>
<p>村岡主査</p>	<p>セールストークと言えないが、埼玉県宅地建物取引業協会という公益社団法人を通じて運営しており、役所の信用力で紹介しているのが最大のメリットであると考えている。</p>
<p>C 委員</p>	<p>私見を述べると、一般の不動産屋が扱わないような物件が、そのまま放置されないようにするために、行政が取り組んで、売買や賃貸に結びつけることが、最大のメリットではないか。</p>
<p>村岡主査</p>	<p>委員の言われるとおりである。それを最大のセール</p>

<p>藤井市長 F 委員</p>	<p>ストックと考え、今後空家等の活用を促していく。 他に質疑はあるか。 空家対策は、予防が重要と説明があった。しかし、既存宅を壊すと開発許可が必要になる。空家を解体すると適合証明は出ないため、開発許可申請からとなる。 古い建物を残しておけば、後から建替えができることから、あえて残している人がいるのではないか。行政指導と矛盾していないか。</p>
<p>宮下課長</p>	<p>適合証明について、市街化調整区域は種地があれば比較的建替えしやすい。確かに種地を残しておいた方が土地を活用しやすいところはある。 埼玉県、市の条例等で、いわゆる12号区域、建てられない所を市で区域指定し、建てられるようにしている場所もある。 市街化調整区域にお持ちのかたに対して救済的な意味もあり、確かに、相反する面もあるかと思われる。行政の色々な所、角度や見方によってくると思う。</p>
<p>藤井市長 全委員 藤井市長</p>	<p>他に質疑はあるか。 質疑なし。 質疑もないようなので、「(5)白岡市空家バンク制度について」は報告済みとさせていただく。 議事が全て終了したため、議長の職を降りる。</p>
<p>大橋課長</p>	<p>5 その他 事務局からはお知らせ等はないが、委員のかたから何かあるか。</p>
<p>G 委員</p>	<p>今後、空家が減ることはないと思われる。将来の空家対策として、相続人の有無等、無記名の市民アンケートの実施を検討できないか</p>
<p>大橋課長</p>	<p>来年度は、次期白岡市空家等対策計画の策定となる。</p>

<p>D 委員</p>	<p>来年度の会議で諮りたい。</p> <p>他に何かあるか。</p> <p>この会議の開催頻度について知りたい。市のホームページで調べたところ、去年は1回であった。</p>
<p>大橋課長</p>	<p>去年の会議では、前年度の実績と当該年度の取組を報告している。緊急的な特定空家等の認定がなかったため、1回の開催であった。来年度は、「白岡市空家等対策計画」の次期計画の策定があるため、会議の開催回数が増える。</p> <p>他に何かあるか。</p>
<p>各委員</p>	<p>特になし。</p> <p>6 閉 会</p> <p>会議を閉じる。</p> <p>以 上</p>