

会 議 録

会 議 の 名 称	令和元年度第1回白岡市空家等対策協議会
開 催 日	令和元年8月1日(木)
開 催 時 間	午前10時開会 ・ 午前11時50分閉会
開 催 場 所	白岡市役所4階 会議室404
会 長 の 氏 名	小島 卓
出 席 者 の 氏 名・出席者数	白岡市空家等対策協議会 小島 卓 会長(白岡市長) 井上 聡 委員、齊藤 尚 委員、村岡 道夫 委員 大久保徳仁 委員、進藤 洋一 委員、佐々木 誠 委員 折原 良雄 委員、齋藤 正恵 委員、矢島 静江 委員 弓木 裕一 委員 11人
説 明 員 氏 名	(1) 副会長の選任について：安野課長 (2) 特定空家等の認定について：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：中澤主任 (5) 白岡市空家バンク制度について：東主事
事 務 局 職 員 の 職・氏名	市民生活部 部長 高澤 利光 環境課 課長 安野 弘之 主幹 鬼久保 晃一 主査 村岡 信義 主任 中澤 聡 主事 東 航平 都市整備部 建築課 課長 藤村 卓矢 7人
会 議 次 第	1 開 会 2 委嘱書の交付 3 あいさつ 4 委員紹介 5 議 題 (1) 副会長の選任について (2) 特定空家等の認定について (3) 条例に基づく緊急安全措置実施について

	<p>(4) 白岡市の空家等の現状と対策について</p> <p>(5) 白岡市空家バンク制度について</p> <p>6 その他</p> <p>7 閉 会</p>
<p>その他会議出席者の職・氏名</p>	<p>(傍聴人) 3人</p>
<p>配布資料</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○会議次第 ○白岡市空家等対策協議会委員名簿 ○資料1 特定空家等の認定について ○資料2 条例に基づく緊急安全措置実施について ○資料3 行政区別空家件数一覧 ○資料4 平成30年度実績「空家相談件数」 ○資料5 平成30年度空家等に係る施策（実績・成果） ○資料6 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
安野課長	1 開 会 会議を開会。
小島市長	2 委嘱書の交付 小島市長から出席者10名に対して委嘱書を交付。
小島市長	3 あいさつ 小島市長からあいさつ。
安野課長	4 委員紹介 委員の紹介。 事務局職員の紹介。 議事進行を小島市長に依頼する。また、本日の議題(2)特定空家等の認定については、個人に関する情報など、市の情報公開条例において非公開とすべき内容が含まれている。白岡市空家等対策協議会条例第8条ただし書きの規定により、傍聴人のかたには一時ご退室願うとともに、傍聴人の資料についても、非公開部分を黒塗りとさせていただいている。
小島市長	5 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、白岡市空家等対策協議会条例第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	事務局にて腹案はあるのか。
安野課長	事務局案としては、副会長には白岡市行政区長会から推薦されている、井上委員にご協力願いたい。

<p>小島市長 委員一同 小島市長 井上副会長</p>	<p>事務局から腹案が提案された。委員にお諮りしたい。 異議なし。 それでは副会長は井上委員にお願いする。 あいさつ。</p>
<p>小島市長</p>	<p>(2) 特定空家等の認定について (2) 特定空家等の認定について、事務局から説明を 求める。 なお、当該案件は個人に関する情報など、非公開と すべき内容が含まれていることから、白岡市空家等対 策協議会条例第8条の規定により、傍聴人は一時退室 とさせていただきます。</p>
<p>村岡主査 小島市長 B委員</p>	<p>(傍聴人退室) 資料1に基づき、特定空家等の認定について説明。 説明内容について、質問はあるか。 接道要件を満たしていない建物とのことであるが、 どこが満たしていないのか。</p>
<p>高澤部長</p>	<p>資料の2ページ目に公図の写しがあるので、そちら をご覧ください。公図の真ん中辺りに、 と とがある。その真下に枝番でと あるが、ここが90センチしか接道が取れていないた め、要件を満たせずにいる。</p>
<p>C委員</p>	<p>実際にこの家を使っていた時は、この90センチの 道路を使用していたのか、それとも別に道路があっ てそちら側から出入りをしていたのか。 もし、他に道路があれば他に手段があるのではない かと思うがいかがか。</p>
<p>村岡主査</p>	<p>公図をご覧ください。当該地、</p>

<p>C 委員</p>	<p>の南西側に細長い形状の道がある。これが現在の42条2項道路である。これに接しているという形で当時は、[REDACTED]が接道要件を満たしていた。</p> <p>実際にここから出入りしていたということによろしいか。</p>
<p>安野課長</p>	<p>公図で見ると当該地の真上に横で一本の線があるが、ここは水路になっている。橋を架けるような場所でもないので、[REDACTED]に行くには[REDACTED]を通る他に方法はないと思われる。</p>
<p>藤村課長</p>	<p>接道についての説明に補足をさせていただく。</p> <p>接道要件は都市計画区域に入っている地域が対象となるが、白岡市は都市計画区域に入っていない時期もあった。当該建物が昭和38年築となっているので、当時は都市計画区域に入っていなかったと思われる。</p> <p>そのため接道要件を満たさずとも建物を建てることのできたが、現在においては白岡市も都市計画区域に入っているため、接道要件が必要となる。</p> <p>ただし、先ほども説明があったように道路の幅が足りず、要件を満たしていない状態となっている。</p>
<p>小島市長</p>	<p>他に質問等はあるか。</p>
<p>出席者一同</p>	<p>無し。</p>
<p>小島市長</p>	<p>議題(2)特定空家等の認定については、本日頂戴したご意見等を踏まえ、当該空家については今後、市が特定空家等に認定して危険な状態の解消に向け、必要な手続きを進めていくことによろしいか。</p>
<p>出席者一同</p>	<p>異議なし。</p>
<p>小島市長</p>	<p>議題(2)が終了したため、傍聴人の再入室を認める。</p> <p>(傍聴人入室)</p>

	(3) 条例に基づく緊急安全措置実施について
小島市長	(3) 条例に基づく緊急安全措置実施について、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実施について説明。
小島市長	条例に基づく緊急安全措置実施について、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	無し。
小島市長	質問が無いようなので、次に進めさせていただく。
	(4) 白岡市の空家等の現状と対策について
小島市長	(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。
中澤主任	資料 3、4、5 に基づき白岡市の空家等の現状と対策について説明。
小島市長	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。
C 委員	資料 3 で空家の危険度を職員が判断したとあるが、これは全て回ったうえで、判断をしたのか。
中澤主任	職員が実際に現地に行き、空家を見て判断をしている。
C 委員	相談があった空家だけチェックをしたのか。それとも相談が無くてもチェックをしているのか。
中澤主任	白岡市空家等対策計画が平成 30 年度に策定されているが、この計画を策定するにあたり、平成 27 年 9 月から 12 月にかけて、行政区長の協力をいただきながら市内全域の空家を調査している。
C 委員	ということは、平成 27 年の調査以降に空家が増えたとしても、この資料の件数には含まれていないという認識でよろしいか。

	<p>それと、もう一点お尋ねしたい。</p> <p>資料では行政区毎の空家件数が記載されているが、市街化区域、市街化調整区域毎の集計はないのか。もし無いのであれば、作成した方が空家対策の打ち方も変わってくるのではないか。</p>
中澤主任	<p>まず、一点目のご質問について、空家の相談を受けた場合はその都度環境課の職員が現地を確認して、件数を計上している。</p>
	<p>二点目のご質問についてだが、現在のところ、市街化区域、市街化調整区域毎の集計は行っていないが、ご意見として今後の参考にさせていただきたいと思う。</p>
C 委員	<p>相談があれば調査に行くが、なければ調査に行かないという事か。</p>
中澤主任	<p>市としても、新規の空家についてすぐに把握することは難しい。住民のかたから相談があって初めて空家と認識する事が多いのが現状である。</p>
D 委員	<p>資料 3 で平成 3 0 年度の空家件数が 3 5 7 件とあるが、資料 4 で指摘された件数が 5 9 件とある。これは 3 5 7 件の空家のうち、5 9 件が昨年度中に指摘したということか。それとも、いままでのトータルとして 5 9 件の指摘があったということなのか。</p>
中澤主任	<p>5 9 件という数字は平成 3 0 年度中に指摘をした件数である。</p>
D 委員	<p>指摘があったというのは、市民から市に相談があり、市から所有者のかたに改善するよう伝えたということか。</p>
中澤主任	<p>そのとおりである。市から状況を改善するよう通知を送っているということである。</p>
D 委員	<p>平成 3 0 年度は 3 5 7 件のうち問題があった 5 9 件</p>

安野課長	<p>に通知を送っているとのことであるが、それ以外にも空家については、所有者に市から連絡をしているのか。</p> <p>357件については、行政区長に協力をいただいて把握した件数であり、これら全てに対して相談があったという訳ではない。</p>
D委員	<p>平成30年度については、357件の空家のうち59件に対して相談があったということである。</p> <p>指摘をした空家以外の残りの空家の場所等は把握しているのか。</p>
安野課長	<p>指摘をした空家以外についても全て場所を把握しており、データとして残してある。</p>
D委員	<p>やや危険等の判定も、職員が全ての空家を確認したうえで決定したということによろしいか。</p>
安野課長	<p>そのとおりである。</p>
D委員	<p>危険ではないと判定されている空家も含め、全ての空家所有者の連絡先を市は把握しているのか。</p>
中澤主任	<p>空家の全件調査時に所有者のかたを調べている。また、その際に所有者のかたには、空家の利用意向に関するアンケートを送付している。</p>
D委員	<p>現時点で危険、やや危険と判定されている空家について、空家バンクの利用を促すなど、重点的に対策を取っていくべきではないかと思うが、市としてはどのように考えているのか。</p>
安野課長	<p>D委員のご指摘のとおりである。</p> <p>しかし、危険、やや危険と判定されている空家を空家バンクに勧める訳にもいかないので、空家バンクについては危険ではない空家を優先的に扱っていきたいと思う。</p>
E委員	<p>質問が3つある。</p> <p>1点目として、本日特定空家等に認定された空家に</p>

<p>村岡主査</p>	<p>については今後どのような流れとなるのか。</p> <p>2点目として、火事があった空家についてである。現在はまだ解体されずに残っているとの事であるが、期限を区切って何らかの対応をすべきではないのか。</p> <p>3点目として、白岡には古いアパートも多くある。アパートやマンションは一部屋でも埋まっていれば空家にならないと聞いているが、中には全部空いているアパートもあると思う。そのようなアパートも空家調査の対象に含めるべきではないのか。</p> <p>特定空家等の認定に際して、新たに取り組むことになるが、条例が4月1日から施行されているので、これまでも条例に基づき指導・助言をしている。</p>
<p>中澤主任</p>	<p>ご質問の2点目について。</p> <p>当初、所有者は火災跡地の解体費用が無いため、土地を売却し、その収入で解体することを希望していた。</p> <p>しかし、登記名義人が所有者の父のままであり、相続ができていない状況のため売却もできない状況であった。</p> <p>ただ、つい先日、所有者から相続手続きが完了し、今後、土地を担保に銀行から借入れをして、更地にする予定だとの報告があった。そのため、もうしばらくは様子を見ていきたいと思う。</p> <p>次に3点目の質問について。</p> <p>アパートやマンションについてはE委員の言うとおり、一部屋でも埋まっていれば空家扱いにはならない。</p> <p>アパート等の空家調査については難しいところではあるが、他の自治体の調査方法等を参考にして、実施していければと思う。</p>
<p>C委員</p>	<p>空きアパートの件は実際に活用の事例としては有効に使われている事例も多くあるので、ぜひ積極的に活</p>

	<p>用を願いたい。</p> <p>続いて質問になるが、資料5の2ページ目一番上に「起業の拠点づくり」とあるが、具体的にどのような事例があったのかお聞きしたい。</p>
中澤主任	<p>こちらは商工観光課から実績として報告を受けたものである。昨年度中に2件、221千円の実績があるとの報告を受けているが、具体的な内容については把握していない。</p>
C委員	<p>活用という意味ではとても重要な動きだと思われるので、環境課としてもぜひ内容を把握していただきたい。</p>
	<p>また、先ほど「菁莪あおぞら会」の話がでたが、菁莪地区というのはどの行政区が該当するのか教えていただきたい。</p>
高澤部長	<p>行政区がぴったり当てはまるわけではないが、岡泉区、上野田1・2区、下野田区、爪田ケ谷区、太田新井区、彦兵衛1・2区が菁莪地区に該当する。</p>
C委員	<p>実際にその動きがあったのはどの地区なのか。</p>
高澤部長	<p>上野田1区である。</p> <p>市の総合振興計画の中に「地域活性化プロジェクト」というものがある。これは、白岡市の調整区域内の賑わいを作るというプロジェクトであるが、その中で市民団体として「菁莪あおぞら会」がある。</p> <p>そのあおぞら会が地域内の空家を活用したいと環境課に相談があったので、空家の所有者を紹介したところ、活用について快諾していただいたという事例である。</p>
小島市長	<p>他に質問等はあるか。</p>
出席者一同	<p>無し。</p>
小島市長	<p>質問が無いようなので、次に進めさせていただく。</p>

小島市長	<p>(5)白岡市空家バンク制度について</p> <p>(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>
東主事	<p>資料6に基づき白岡市空家バンク制度について説明。</p>
小島市長	<p>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。</p>
C委員	<p>空家バンクの登録が現在1件だけとのことであるが、他の自治体でも空家バンクはなかなかうまくいかないと聞いている。</p> <p>説明の中で広報を強化していきたいとの話があったが、今後に向けての課題や対応策として具体的な方法は考えているのか。</p>
中澤主任	<p>まず一番の課題として挙げられるのは、市民のかたの空家バンクに対する認知度不足だと思う。空家バンクを立ち上げて半年が経つが、まだまだ認知度は低いと感じている。</p> <p>空家バンク立ち上げ直後の3号月の「広報しらおか」に空家バンクの特集記事を載せたところ、なかなかの反響があった。空家所有者からの問合せが多く来るものだと思っていたが、実際には空家を買いたい・借りたいという人からの問合せが多くあった。広報誌という特性上、頻繁には同じ記事を載せる訳にはいかないが、今後も年に2回ぐらい、直近で言えば、10月号に再度空家バンクの特集記事を載せる予定である。</p> <p>また、反響の大きさから、空家バンクの需要はあると見込めるが、物件登録数が少ないというのも課題になると思う。</p> <p>対策としては、バンク立ち上げにあたり、居住地が判明している空家所有者316名に「空家バンク開設</p>

<p>C 委員</p> <p>中澤主任</p>	<p>のお知らせ」を送付したが、あまり反応は無かった。</p> <p>また、指摘をしている空家の所有者には、指摘の通知書と一緒に空家バンクのチラシも同封している。</p> <p>その他にも、市のホームページでも空家バンクを周知しており、効果が出つつある。一例を挙げると、県外在住のかたが市内の物件を相続したが、白岡に土地勘が無いためいろいろ調べていたら、市の空家バンクにたどり着き、相談に来たというケースがある。この件については現在登録に向け話が進んでいるところである。</p> <p>しかし、認知不足である事は否めないなので、他市町村の成功事例等を参考にしつつ、更なる広報をしていきたい。</p> <p>空家バンクの対象となるのは危険ではない物件となると思うが、そのような物件はそもそも空家バンクではなく、市場に流通するものだと思う。これから危険になりそうな空家を危険ではない状態で把握し、いかに活用するかというのがポイントになるのではないか。それを積極的に掘り起こさないと向こうから来るものではないので、買いたい・借りたい人は多くてもそれをいかに見つけてくるかが、空家バンクが成功するかの分かれ目になると思うので、積極的に動いていただきたい。</p> <p>もう一点気になるのが、宅建協会が媒介業者として入っているが、手間がかかる割に収入にならないのでやりたがらないと聞く。市が中心になって空家バンクを動かしていると思うが、協力体制について現在までに見えてきた課題はないか伺いたい。</p> <p>C委員の言うとおおり、空家バンクは宅建協会埼玉支部から紹介していただいた業者に媒介役をお願いして</p>
-------------------------	---

<p>E 委員</p>	<p>いる。</p> <p>まだ依頼した件数は少ないが、今までのところ宅建協会には快く引き受けていただいております、協力体制についての課題については特に見当たらないと思われる。</p> <p>媒介の件についてであるが、先ほど話があった県外のかたのように、遠方のかたについては契約や引き渡しの際に立ち会わなくてはならず、負担がとても大きい。</p> <p>また、売れないとその間に余計な手間も掛かる。私も相続した家が空家だった。それを半年くらい媒介で出したがなかなか処分ができず、税金も掛かるし、維持管理をするのにも除草などの労力や費用が掛かった。</p> <p>その様な中、たまたま買い取り専門業者を紹介してもらった経緯がある。その業者では解体費用も業者持ちで、その分安くなってしまいがスムーズに処分をすることができた。市からもそのような買い取り専門業者を紹介することを検討してはいかがか。</p>
<p>中澤主任</p>	<p>市が特定の業者を紹介することは難しい。空家バンクについても個別の業者を紹介することはできないので、業者団体である宅建協会埼玉支部と協定を結び、媒介業者の選定依頼をしている。</p> <p>また、解体等の相談については市ではなく埼玉県の実業になるが「空家の持ち主応援隊」というものがある。これは、空家管理や解体、売却等の空家関係の相談について包括的に対応してくれる事業である。応援隊事業についてはチラシが作成されており、市も県からチラシを貰っているので、空家相談に訪れたかたや、指摘事項を送付する際にチラシを同封するなどして空</p>

C 委員	<p>家の所有者に周知している。</p> <p>今の話からすると、解体をして売ってしまえばいいということなので、空家バンクの対象物件ではなく一般に流通する物件になると思う。そうではなく、なかなか売れないし、借り手もないというような物件が空家バンクの対象になるのではないか。</p> <p>空家の流通には媒介に関わる業者も大事だが、どのように空家を改修するかを相談することができる建築の専門家も必要だ。あるいは、中の空間をどのように使うのか、場づくりをアドバイスできる専門家なども必要となる。</p> <p>市は先ほどの菁莪あおぞら会のような市民団体と空家を繋いでいく必要があるし、繋げていく立場だと思うので、宅建協会との連携だけではなく、その他の団体との連携も検討していくべきではないか。</p>
中澤主任	<p>C委員の言うとおりに、宅建協会のみならず、様々なツールで空家の利活用を推進できるようにするのが大切な事だと認識している。他市町村の先進事例を参考にしながら、白岡市としてもどのようなことができるのか検討していきたい。</p>
小島市長 出席者一同	<p>他に質疑はあるか。</p> <p>無し。</p>
小島市長	<p>質疑も無いようなので、「(5)白岡市空家バンク制度について」の説明を終了させていただく。</p> <p>議事が全て終了したため、議長の職を降りる。</p>
安野課長	<p>6 その他</p> <p>最後になってしまったが、資料の訂正がある。資料3の行政区名で「新白岡4丁目区」とあるが、正しくは「新白岡3丁目区」である。修正を願いたい。</p>

<p>D 委員 安野 課長</p>	<p>事務局からは以上となるが、委員のかたから何かあるか。</p> <p>今後の日程について伺いたい。</p> <p>現在のところ未定である。今年度の2回目以降の会議については状況に応じてとなるが、開催する場合にはなるべく早めにお知らせしたい。</p>
<p>安野 課長</p>	<p>7 閉 会</p> <p>会議を閉じる。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p>