

## 会 議 録

会 議 の 名 称	平成 2 9 年 度 第 2 回 白 岡 市 空 家 等 対 策 協 議 会
開 催 日	平成 2 9 年 9 月 2 9 日 ( 金 )
開 催 時 間	午後 1 時 3 0 分 開 会 ・ 午後 2 時 4 5 分 閉 会
開 催 場 所	白 岡 市 役 所 3 階 庁 議 室
会 長 の 氏 名	小 島 卓
出 席 者 の 氏 名 ・ 出 席 者 数  ( 欠 席 者 ・ 人 数 )	白 岡 市 空 家 等 対 策 協 議 会 小 島 卓 会 長 ( 白 岡 市 長 ) 井 上 聰 副 会 長 、 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 、 杉 浦 宏 委 員 矢 島 静 江 委 員 、 折 原 良 雄 委 員 、 田 中 幸 雄 委 員  1 0 人  ( 欠 席 者 齊 藤 尚 委 員 1 人 )
説 明 員 氏 名	( 1 ) 白 岡 市 空 家 等 対 策 計 画 ( 素 案 ) に つ い て : 事 務 局  ・ そ の 他 : 事 務 局
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 大 橋 浩 明 主 幹 安 藤 潤 主 査 村 岡 信 義 主 査 吉 川 隆 志 主 事 高 橋 亮 介  都 市 整 備 部 建 築 課 課 長 天 野 譲  7 人
会 議 次 第	1 開 会 2 あ い さ つ 3 委 員 紹 介 4 議 題 ( 1 ) 白 岡 市 空 家 等 対 策 計 画 ( 素 案 ) に つ い て 5 そ の 他 6 閉 会

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 白岡市空家等対策計画（素案）
---------	--

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
事務局	1 開 会 会議を開会。
小島市長	2 あいさつ あいさつを述べる。
事務局	3 委員紹介 佐々木委員、矢島委員の自己紹介。
事務局 小島市長	4 議 題 議事進行を小島市長に依頼する。 ここで、委員の皆様は、本日は傍聴の申込はないことを報告する。
事務局	(1) 白岡市空家等対策計画（素案）について (1) 白岡市空家等対策計画（素案）について、事務局から説明を求める。
事務局	資料 1 に基づき、(1) 白岡市空家等対策計画（素案）について説明。
小島市長	説明内容に対して質問等はあるか。
A 委員	P. 17 の住宅用地にかかる固定資産税・都市計画税の特例率に関して、特定空家として勧告を受けた場合、更地扱いになるのか。
事務局	通常、固定資産税については、商業地等では、地価公示価格等をもとにした評価額の 70% を課税標準額として、税率をかけて税額を計算している。 一方、住宅用地では、住宅用地の特例が適用されており、価格に 1 / 6 または 1 / 3 を乗じた額を課税標準額として、税率をかけて税額を計算している。

	<p>空家法により、特定空家等の勧告がされると、この住宅用地の特例が除外され、建物が無いものと見なされ、更地と同じ扱いとなる。</p>
B 委員	<p>必要なことは書かれていると思われる。ポイントは第4章であり、「解消」は特定空家、「予防・活用」はその他の空家について記述されていると思われるが、初めて見る人には読み取りづらい。4章にもう少しそれらの細かい説明があるとよい。</p>
事務局	<p>事務局で表現を工夫して補足したい。</p>
C 委員	<p>予防対策として、市では何か対策を講じているか。例えば、空家バンクは行っているのか。</p>
事務局	<p>現在、空家バンクに関しては国において、情報を一本化、連携するシステムを構築中である。今後、取組内容の細かい部分が分かり次第、対応していく。</p>
C 委員	<p>空家バンクについては、人口増も目的として取り組んでもらいたい。</p>
事務局	<p>空家所有者等や活用を希望する方々に不都合がないよう留意して開設していきたい。</p>
D 委員	<p>所有者不明の空家に対する踏み込んだ対策はあるか。</p>
事務局	<p>法により、固定資産税の情報を活用して所有者を調べることが可能となった。それでも情報が得られない場合は、戸籍情報を照会したり、場合によっては他の自治体に照会を行い、地道に所有者等を把握し対応する。</p>
E 委員	<p>解体業者等との提携や、解体に発生した費用の一部補助をするなどして、予防や解消が可能ではないかと思う。また、駅近くの空家等で駐車場に転用する場合は固定資産税が高くなるはずであり、例えば解体後も5年くらいは宅地並みの課税にするなどして、予防や</p>

事務局	<p>解消を促進することができるのではないか。</p> <p>先進地の取組を研究し、公費を支出することに対する市民感情なども考慮して検討したい。</p>
事務局	<p>市街化区域を前提に話をさせてもらおうと、住宅用地の特例が適用されていれば税額は低くなっているが、勧告を受けた後で駐車場に転用しても、更地と変わらない固定資産税が課税されることになる。</p> <p>また、税の軽減については、地方税法で軽減できる例が限定されているため、市町村が独自の判断で軽減することは難しいと思われる。</p>
F 委員	<p>市内全域で空家対策を進めるのではなく、重点的に取り組む地域を設けて対策を進めたほうが良いのではないか。</p>
事務局	<p>白岡市では、明らかに空家が集中している地区はなく、広く点在しているため、現時点では「重点対象地区」は設けず、市内全域で対策を進めていきたいと考えている。</p>
G 委員	<p>空家所有者等に一堂に集まっていただき、空家に関する講座のような機会を設けてはどうか。空家を所有していることで起こり得る問題について理解していない方は多いと思う。また、悩んでいるのは自分だけではないという気持ちにもなり、問題解決のきっかけにもなるのではないか。</p>
事務局	<p>問題のある空家の所有者等には、市から通知文を送付し、意向調査を含め電話連絡等でやり取りをした上でそれぞれの悩みに応じた相談窓口を紹介している。</p> <p>また、広報しらおかに掲載されているように、司法書士会等が相談会などを積極的に開催している。</p> <p>市としては今後いろいろな団体と連携も図るとともに、様々なアイデアを頂戴しながら、効果的な空家対</p>

H 委員	<p>策を進めていきたい。</p> <p>白岡市ではまだ開催していないが、埼玉県宅地建物取引業協会では無料相談会を開催している。空家所有者等はどこへ相談すればよいか悩んでいる方が多い。</p> <p>他市町で開催した際には、多いときで10人程度の相談があった。一堂に会することは難しいかもしれないが、広報等を通じて相談会の周知を図ることで空家対策の一助にもなると思われる。</p>
事務局	<p>不動産市場の流通も重要になってくるため、市としてもサポートしたい。空家バンクに関しては、空家所有者一人ひとりに空家バンクの活用に関する意向調査を行うつもりである。</p>
B 委員	<p>P. 24、下段から4行目の「～流通を阻害する要因をなくし～」という文言があるが、阻害とは何を指すのか。</p>
事務局	<p>我が国では、住宅に関して新築を求める傾向が強く、中古住宅が広く流通するだけの下地や環境が整っていないと思われる。今後、国によって中古住宅の購入に対する優遇措置などの施策が実施されれば、それらを活用することも考えている。</p>
B 委員	<p>阻害の大きな要因は、耐震性だと思われる。</p> <p>市場にさえ乗れば、流通を促進する事ができるが、特定空家等ではなく、貸したくても貸せない、流通に乗らないような空家がある。</p> <p>その解決策のひとつとして、大学やNPO団体との連携がある。新規事業を立ち上げる方や、借り手が内装に手を加えたり耐震性を高めて活用することが可能となれば、流通の可能性が広がるのではないかと。全国的にもそういった事例はある。実際、草加市のリノベーション街づくりといった取組では、自治体が見つけ</p>

事務局	<p>た流通に乗らない空家を若者のアイデアで活用する事例がある。表現の仕方が難しいかもしれないが、民間企業が参入しやすい仕組みづくりと併せて、計画に記載してはいかがか。</p> <p>ご指摘に合わせて、取組内容を強調したり、具体的な表現に改める。</p>
E 委員	<p>B 委員におかれては、すでに草加市での実績もあるので、今後も貴重な情報をご提供いただければ幸いです。</p> <p>市街化調整区域では、建物を取り壊すと建て直しができないため、空家をそのまま放置している者もいると思う。他市町では空家の改修や賃貸に補助金を交付している事例もあり、白岡市でも検討してはどうか。</p>
事務局	<p>市街化調整区域において建物を取り壊してしまった場合でも、建物が建てられないとは一概にはいえない。既存の条例が空家対策を妨げてしまっているという一面もあるかと思うので、開発行政を所管する部署としても色々検討をしているところである。</p> <p>可否の判断においては、空家の立地や所有者のそれぞれの意向もあるため、個別に対応していく。</p>
C 委員	<p>予防について問題意識を高めていくとあるが、空家所有者に対するものだけではなく、独居老人なども対象に含めて対応願いたい。</p>
事務局	<p>確かに、一人暮らしの高齢者の家は、今後空き家となる可能性が高いといえる。所有者本人だけではなく、ご家族なども含めて将来を見据えて話し合ってもらえるよう、幅広く意識啓発を行っていききたい。</p>
F 委員	<p>ハクビシンやアライグマといった外来生物が空家を住処としている事例を聞いたが、その場合は環境課に問い合わせればよいのか。</p>

事務局	<p>環境課に相談してもらえれば、ワナを設置する。原因となる空家に設置するか、被害を受けた隣地等に設置するかは、現地を確認して対応する。</p>
C委員	<p>住居だったものを倉庫として使っている場合は、空家になるのか。</p>
事務局	<p>法で定義している「使用がなされていないことが常態である」建築物には該当しないことになるが、市としては、苦情や相談が発生している以上、所有者を調査し適切に管理をするようお願いしていくこととなる。計画（素案）では、対象とする空家等として、今後空家等となるおそれのある住宅等も含めて取り組むことが記載されています。</p>
小島会長	<p>他に質問はあるか。</p>
委員一同	<p>なし。</p>
小島会長	<p>本日ご意見を頂戴した内容も含め、次回の会議までに、事務局のほうで文言等を修正・整理してもらうこととしたいと思う。</p> <p>議事が全て終了したため、議長の職を降りる。</p>
事務局	<p>5 その他</p> <p>その他に関して、委員から何かあるか。</p>
委員一同	<p>なし。</p>
事務局	<p>事務局から連絡がある。</p>
事務局	<p>今後のスケジュールについて、第1回会議でも説明したが、今年度は協議会を4回開催する予定である。</p> <p>本日、頂戴した意見を踏まえ第3回会議で「計画（案）」としてまとめたものを示し、12月から1月に実施するパブリックコメントを経て、2月に予定している第4回会議で「最終案」をお諮りしたい。</p> <p>なお、第3回会議は、11月17日（金）午前10</p>

事務局	<p>時から開催を予定している。</p> <p>今回、いただいた意見のほか、事務局のほうで気付いた部分等も併せて修正し、次回会議で示させていただく。</p> <p>6 閉 会</p> <p>会議を閉じる。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p>
-----	--