

会 議 録

会 議 の 名 称	令和 7 年度第 1 回白岡市空家等対策協議会
開 催 日	令和 7 年 8 月 2 2 日（金）
開 催 時 間	午前 1 0 時 1 分開会 ・ 午前 1 1 時 1 5 分閉会
開 催 場 所	高岩浄水場 会議室
会 長 の 氏 名	藤井 栄一郎
出席者の氏名・ 出席者数	藤井 栄一郎会長（白岡市長） 井上 聡 委員、安藤 陽子 委員、大木 了一 委員 田口 和宏 委員、松原 功 委員、江原 勝義 委員 矢島 静江 委員、 8 人
欠席者の氏名・ 欠席者数	大金 知弘 委員、佐々木 誠 委員、弓木 裕一 委員 3 人
説 明 員 氏 名	(1) 副会長の選出 (2) 条例に基づく緊急安全措置の実施について：折原主任 (3) 白岡市の空家等の現状と対策について：今泉主査 (4) 令和 6 年度及び令和 7 年度空家等に係る施策について ：今泉主査 (5) 当市における管理不全空家等の考え方について ：今泉主査
事 務 局 職 員 の 職 ・ 氏 名	生活経済部 部 長 小船 伊純 環境課 課 長 伊藤 真州 課長補佐 吉川 隆志 主 査 今泉 和也 主 任 折原 浩幸 都市整備部 建築課 課 長 江原 健次郎 6 人
会 議 次 第	1 開 会 2 委嘱書の交付 3 市長あいさつ 4 委員紹介 5 議 題 (1) 副会長の選出

	(2) 条例に基づく緊急安全措置の実施について (3) 白岡市の空家等の現状と対策について (4) 令和6年度及び令和7年度空家等に係る施策について (5) 当市における管理不全空家等の考え方について 6 そ の 他 7 閉 会
その他会議出席 者の職・氏名	(傍聴人) 1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 条例に基づく緊急安全措置の実施について ○資料2 令和6年度行政区別空家件数一覧 ○資料3 令和6年度実績「空家相談件数」 ○資料4 令和6年度及び令和7年度空家等に係る施策 ○資料5―① 管理指針、管理不全空家の参考基準（国土交通省 HP より） ○資料5―② 空家法とは（国土交通省 HP より）

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
吉川課長補佐	1 開 会 会議を開会
藤井市長	2 委嘱書の交付 藤井市長から、代表して井上委員に委嘱書を交付
藤井市長	3 あいさつ 藤井市長からあいさつ
吉川課長補佐	4 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	5 議 題 議題(1)副会長の選出について 副会長は、白岡市空家等対策協議会条例第5条の規定により、委員の互選により定めることとなっているが、いかがするか。
A 委員	事務局に腹案はあるか。
今泉主査	井上委員に御協力願いたい。
藤井市長	事務局から腹案が提案された。委員にお諮りしたい。
委員一同	異議なし。
藤井市長	それでは副会長を井上委員とする。
	副会長に選出された井上委員から、挨拶をいただく。
井上委員	副会長挨拶。
藤井市長	それでは、次の議題に進む。
	議題(2)条例に基づく緊急安全措置の実施について、事

藤井市長	事務局から説明を求める。
折原主任	資料 1 に基づき説明
藤井市長	事務局からの説明が終了した。
	何か質問はあるか。
B 委員	スズメバチの巣を駆除したということだが、これは誰でも連絡をすれば対処していただけるのか。
折原主任	今回は空き家に対する報告となっているが、スズメバチの巣については、市内の住宅であれば市が無料で駆除している。
	したがって、空き家についても通常の住宅と同じように市が費用を負担して撤去している。
B 委員	大変ありがたい制度だと思うが、市民の方は知っている制度なのか。
A 委員	知っていると思う。
	広報紙に掲載されているし、私たちの活動として、ハチが飛んでいる際には注意喚起を行うことや市に相談することを伝えるようにしている。
折原主任	A 委員からあったように、市の広報紙やホームページに掲載して周知を行っている。
藤井市長	ほかに質問はあるか。
委員一同	なし
藤井市長	質問がないようなので、議題(2)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く。
	次に、議題(3)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。
今泉主査	資料 2 及び資料 3 に基づき説明
藤井市長	事務局からの説明が終了した。
	何か質問はあるか。
C 委員	令和 6 年度中に指摘したものが解消されたというのは、どのようにして解消したと判断しているのか。

今泉主査	市から通知の送付や電話連絡をした後に、空家等の所有者から連絡をいただくことや、我々職員が外に出て近くを通った際に現地を確認して、解消されたかどうかの確認を行っている。
C 委員	市街化区域と市街化調整区域の空き家件数が報告された。 市街化調整区域については、既存家屋が建っていないと建て替えができないとか、法律や条例などで制限されている。 そもそもそれを緩和していかないと、空き家は増えていくだけだと思う。 屋根が崩落していたとしても、市街化調整区域内の空き家については直さないと思う。 当市は市街化調整区域が多い地域なので、県に対して緩和について発信していくことが必要だと思う。
江原課長	昨年度の当協議会会議においても、C 委員には同じ御意見をいただいた。 建築課で県内の状況を確認したところ、特別な理由があつてやむを得ず除却した場合に限っては、建築物があったものとして例外的な許可や再建築を認めているという市町村はあった。 ただし、例えば除却後 5 年や 10 年が経過して再建築ができるというような市町村はなかった。 令和元年度に県内の市町村が集まり、空き家と都市計画法上の市街化調整区域内に建築物を建てることについてのバランスをどのようにするべきかということを検討したが、やはり法律の趣旨にのっとり、市街化調整区域内への建築については認めないとなっているため、緩和的措置については慎重に議論すべきだという結論に至った。

江原課長	そのような中でも、当市においては家屋所在証明ができるものについては、除却後１年間は再建築を認めるという運用を行っており、これは県内を見ても比較的緩和的な措置をとっている部類に当たるため、その中での対応をお願いしたい。 また、令和５年１２月に空家対策特別措置法が改正され、空家等活用促進区域というものを指定すると、都市計画法上の規制について配慮することが盛り込まれた規定ができたので、こういった区域に指定されるようであれば、建築課としてもより緩和的な措置について検討していきたい。
C 委員	除却後１年というのは短い。 私の個人的な意見ではあるが、やはり１０年とかもう少し長くしてもらいたいと思う。
B 委員	C 委員の質問に関連するが、用途変更を行う際も市街化調整区域は厳しいと思われるが、これも緩和していくことは難しいか？
江原課長	用途変更についても、既存建築物があることを条件としている許可基準がある。 市の運用では今のところ緩和措置はとっておらず、条件に合うものであれば許可するという状況である。 条例では、現に既存している建築物については建築後２０年とか建築後５年とかが経過しているものを許可条件としているため、緩和するためには条例の見直しをしていかなければならないというところである。
B 委員	空き家についてはリノベーションをしてカフェなどにする使い道もあると思うが、市街化調整区域だと制限ができてしまい、うまく活用することができない可能性がある。 緩和策を検討していただければと思う。

D 委員	令和 6 年度中に相談があつて解消された 35 件のうち、防犯上の観点があるが、これはどういったことをもって解消したと判断したのか。
今 泉 主 査	空き巣に入られてしまい、窓ガラスや扉を壊されてしまったケースに対して所有者に連絡したところ、修理などの対応をとったものについては、次の被害等が起こらないような形になったと判断し、解消したものとして計上した。
E 委員	防犯上の観点に問題が生じていることを指摘しても、何も反応をしない所有者はいるのか。
今 泉 主 査	通知を送っても反応のない所有者はいる。 そのため周りの住民だけが心配しているという状況になってしまうものもある。
E 委員	私自身も空き家を抱えたことがあるのだが、一番怖かったのは放火である。周りに住宅があり、燃え広がることを考えると、何もなくても不安であった。 市の補助金制度があると伺ったが、私は補助金のことでも考えずに除却した。 窓ガラスを割られるとかも怖いですが、一番怖いのは放火による火事だと思うので、そういったことを起こさないために啓発を行っていくべきだと考えるが、いかがか。
今 泉 主 査	火事は特に冬の時期が懸念されるが、今の時期に草木が繁茂しており、それを放置されて秋、冬となると燃えやすい状況となってしまう。 市としては、今の時期からこういったものを放置しないように通知等を送付して、解消してもらえるように強く対応をお願いしていきたい。
藤井市長	ほかに質問はあるか。
委員一同	なし
藤井市長	質問がないようなので、議題(3)白岡市の空家等の現状

藤井市長	と対策については報告済みとさせていただく。
今泉主査	次に、議題(4)令和6年度及び令和7年度空家等に係る施策についてを議題とする。事務局から説明を求める。
藤井市長	資料4に基づき説明 事務局からの説明が終了した。 何か質問はあるか。
B委員	実績・成果の欄に、「実績なし」と記載されたものがあるが、これは実施をしていなかったということか。
今泉主査	各課においてこのようなことをやっているという事実はあるが、その事象が発生しなかったため実績がなかったというものもある。 例えば、建築課や道路課の法律に基づいた対応については、そこまでの事象がなかったため実績なしとなっている。 また、何かを市が開催するようなものについては、できなかったというものもある。 このようなものについては、開催できるように努力し、実績を上げられるようにしていきたい。
B委員	何らかのアクションはしていたのか。
今泉主査	例えばホームページに制度周知の記事を掲載することや、機会があればやっていこうという検討は行っていた。
B委員	内容を見ると色々といい案が記載されている。 今後こういった施策を考えてやっていただけると、また違うのかなと思う。
E委員	解消のところにある「除却補助金」については、当初5件、補正予算を組んで追加で5件とあり、こんなに金銭的な補助が効果的なのかと驚いている。 除却費用は相当かかり、30万円の補助金では足りないと思うがニーズがある。しかし、市の財政状況な

E 委員	どを考えるといたずらに増やせというのとも言えないと思う。 今後の展望として、この実績をふまえて予算の確保を行っていくと思うが、30万円の金額は変えなくても、件数を増やすなどの意向はあるか。
今泉主査	昨年度に開始した制度で、我々もここまで反響があるとは思っていなかった。 予算が確保できるかどうかは議会の承認をいただかないといけないが、事務局の考えとしては、目安として5年度間実施していきたいと考えている。 E委員の言うとおりに、1件除却するには200万円、300万円とかかるので、割合としては10分の1程度の金額になると思う。 ニーズが増えたとしても予算には限りがあるので、例えばの話になるが、今は上限額が30万円のところを20万円にして、交付できる件数を増やすなどの検討をしなくてはならない。 また、補助金の制度を設計するにあたり県内各市町村の状況を確認したが、約半分の自治体が除却補助金を交付しており、補助金額は20万円から30万円が多かった。 中には市内業者に除却してもらおうと5万円多く支給するなど工夫をしている自治体もあったので、そういったところを参考にしていきたい。
E 委員	これだけニーズがあるのであれば、上限額を下げて交付できる件数を増やし、裾野を広げていくことも大切だと思う。 市内に解体業者はあるのか。
今泉主査	建設業許可書を持っている業者であれば可能であり、昨年度ベースで3社程あったと記憶している。

E 委員	意外と市民の方はどこで解体ができるのか知らないケースもある。 私は仕事仲間の他市にある会社を除却してもらった。 宣伝をすることはできないと思うが、問合せがあった際の情報提供はしているのか。
今泉主査	なかなか特定の事業者を紹介することは難しい。 市民の方には手元にある空き家冊子を配布しているが、こちらは株式会社ジチタイアドが作成しており、企業広告が入っている。残念ながら市内の業者ではないが、隣町の解体業者が記事を掲載している。 株式会社ジチタイアドは、空き家に関連する市内事業者を優先的に声掛けして記事を掲載しているので、できれば市内事業者に手を上げていただいて掲載していただきたいが、どうしても見当がつかないといった場合には、参考に過去の実績で行った事業者くらいは伝えて行きたいと思う。
D 委員	固定資産税の納税通知書にチラシを入れているとあるが、これにより株式会社ジチタイアドには何件の相談があったのか。
今泉主査	確認をとっていなかったため数字は分からないが、どのような内容で、何件の相談があったかということは株式会社ジチタイアドが集計しているので、後で確認をしておく。
藤井市長 委員一同 藤井市長	ほかに質問はあるか。 なし 質疑もないようなので、議題(4)令和6年度及び令和7年度空家等に係る施策については報告済みとさせていただきます。 次に(5)当市における管理不全空家等の考え方について

藤井市長	て、事務局から説明を求める。
今泉主査	資料５－①、資料５－②に基づき説明
藤井市長	事務局からの説明が終了した。
	何か質問はあるか。
B 委員	管理不全空家等の認定のやり方について、まずは市で認定をして、認定されたものを当協議会に報告するという理解でよろしいか。
今泉主査	そのとおりである。
	参考として、特定空家の認定については最終的に代執行を行うこともできるため、当協議会において委員の皆さんの意見を伺いながら、慎重に認定をしてきたところである。
	今回の管理不全空家等についてはその前段階であり、特定空家にならないように、また、管理者への指導等を速やかに実施できるようにするため、市長決裁で認定し、その後協議会へ報告という流れで実施していきたいと考えた。
B 委員	協議会に報告された際に、委員からこの空き家は管理不全空家等に該当しないのではないかという意見が出たらどうするのか。
今泉主査	県の作成したマニュアル等を参考に、複数の職員で検討することで判断のバラツキが無いようにしていく。
	反対に、管理不全空家等ではなく、特定空家にしたほうがいいのかという意見が出ることも考えられる。
	そのような場合には、出た意見を参考にしながら、その時に対応させていただきたい。
B 委員	認定され得る状態の空き家であれば、早めに認定することが望ましいので、市の方で認定して、協議会に

B 委員	報告という流れでいいと思う。
藤井市長	ほかに質問はあるか。
E 委員	市で管理不全空家等や特定空家を判断する際のチェック項目や得点項目などはあるのか。
今泉主査	県の示したマニュアルに、「建物のガラスが割れている」、「屋根の破損がある」といった項目があり、それをチェックしていくのだが、何項目以上当てはまれば特定空家になるというようなものはない。 しかし、職員間でのバラツキを抑えるためには、例えば10項目中何個以上で管理不全空家等、8割以上で特定空家にするなどの基準を設けていかないといけないと考えているところである。
E 委員	なかなか判断基準が難しいと思うが、空き家の存在が多く認識されてきて、スピード感をもった対応が求められると思うので、市で認定して、協議会へ報告の流れでいいと思う。
藤井市長	ほかに質問はあるか。
委員一同	なし
藤井市長	質問もないようなので、議題(5)当市における管理不全空家等の考え方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。
吉川課長補佐	6 その他
C 委員	事務局からは特にはないが、委員の方から何かあるか。 空き家に対しての雑草などについての状況は理解したが、特に通学路の雑草、耕作放棄地の雑草なんかは伸び放題となっていて、見通しが悪いところがある。 そういったところについても、所有者に対して連絡をして草刈りをしてもらえれば、安全な街になると思う。

今泉主査	空き家に関しては環境課で行っている。 道路であれば道路課、農地の場合は農業委員会や地区の農業委員さんなどからもお願いをするといった対応を行っているので、関係各課と連携を取りながら事故などにつながらないように対応していく。
吉川課長補佐 委員一同	他に何かあるか。 特になし
吉川課長補佐	7 閉 会 会議を閉じる。 以 上