

会 議 録

会 議 の 名 称	令和 8 年度第 1 回白岡市空家等対策協議会
開 催 日	令和 8 年 1 0 月 1 5 日（木）
開 催 時 間	午後 2 時開会 ・ 午後 3 時 2 0 分閉会
開 催 場 所	仮設本庁舎 多目的室 2
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、大金 知弘 委員 田口 和宏 委員、佐々木 誠 委員、松原 功 委員、 江原 勝義 委員、矢島 静江 委員 9 人
欠席者の氏名・ 欠席者数	大木 了一 委員、弓木 裕一 委員 2 人
説 明 員 氏 名	(1) 条例に基づく緊急安全措置の実施について：岡村主事 (2) 白岡市の空家等の現状と対策について：岡村主事 (3) 令和 7 年度及び令和 8 年度空家等に係る施策について ：今泉主査 (4) 管理不全空家等の認定について：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 本村 剛士 課長補佐 吉川 隆志 主 幹 森田 秀之 主 査 今泉 和也 主 事 岡村 尚毅 都市整備部 建築課 課 長 石井 淳 7 人
会 議 次 第	1 開 会 2 市長あいさつ 3 議 題 (1) 条例に基づく緊急安全措置の実施について (2) 白岡市の空家等の現状と対策について (3) 令和 7 年度及び令和 8 年度空家等に係る施策について

	(4) 管理不全空家等の認定について 4 その他 5 閉 会
その他会議出席 者の職・氏名	(傍聴人) 2人
配布資料	○会議次第 ○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7年度行政区別空家件数一覧 ○資料3 令和7年度実績「空家相談件数」 ○資料4 令和7年度及び令和8年度空家等に係る施策 ○資料5 管理不全空家等の認定について ○参考資料 管理不全空家等の写真(委員のみ)

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 あいさつ 藤井市長からあいさつ
藤井市長	3 議 題 議題(1)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。
岡村主事	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。
A 委員	スズメバチの巣以外に依頼はなかったのか。
今泉主査	緊急安全措置についてはあくまでも緊急の措置が必要な場合になっている。スズメバチの巣であれば人命に関わってくるので早急にやらなければいけないという観点で行っている。 昨年度はないが、過去には、例えば見通しの悪い交差点の雑草や、草が道の半分くらいまで出てきてしまっているなど道路交通に支障が出るもの、こういったものでなかなか所有者の方が早急に対応いただけないという場合には、我々環境課の方でやるということはあった。
A 委員	そういった相談があった時のやる、やらないの判断は課の方で現地を見てやってもらえるということか。
今泉主査	第一報が入ったら環境課の職員が現地確認に行き、そこで程度を見て、そこから環境課だけでできるのか、関係各課と協力してやるのか、話し合いながら実施に

今泉主査	移るという流れである。
A 委員	今回はたまたまスズメバチだけであったが、それ以外にもそのような実際の危険が生じそうなものがほかに発生していたら対応してもらえるということか。
今泉主査	私が環境課に異動してきてから、雑草の処理というのはそこまで多くないが、相続人がいない空き家で屋根を留めている板のようなものが外れているという相談があった。そういったものについては、相続人がいないので市でやるしかないということで、市から業者に委託し、対応したという記録はある。
A 委員	そのことを相談できるということを市民には周知されているのか。
今泉主査	緊急安全措置をやるかやらないかということは別にして、空き家から何か問題が発生しているということであれば、環境課まで連絡をくださいということをホームページ等でも周知している。
B 委員	スズメバチの巣を撤去したとのことだが、業者への委託費用はいくらなのか。 また、先ほどの質疑の中でほかに費用委託をした事例があったがそちらもどうなのか。
今泉主査	スズメバチの巣の撤去は1件税込7,700円で行ってもらっている。 先ほどの屋根の部材はだいたい5万円くらいでやってもらったものになる。なるべく出来る範囲のことは、材料を買って我々職員が対応をしている。高所であったり、危険を伴ったりする場合は、費用はかかるが業者の方に依頼をしてやってもらっている。
C 委員	電話連絡をし、後日緊急安全措置実施報告書を送付したとあるが、せっかく所有者の方とのコンタクトが取れた状態でその一歩先のことを働きかけることはな

C 委員 今泉主査	いのだろうか。 まずは緊急安全措置ということで状況を説明するところを優先的に行っている。スズメバチの巣が発生してしまうということは、草や木が繁茂している状況が考えられるので、手入れの方を数か月に1回でもいいのでやっていただけないかと電話口にてお願いしているところである。
藤井市長 委員一同 藤井市長	ほかに質問はあるか。 なし。 質問がないようなので、議題(1)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(2)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。
岡村主事 藤井市長	資料2及び資料3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。
D 委員 今泉主査	空き家の件数が減っている要因は何か。 はっきりとしたものは分からないが、実際に回ってみると建替えて新しい家になっていたり、新たな住人がいたりとする自然な要因であると把握している。
D 委員 石井課長	市街化調整区域は建物が無いと建替えが出来ないということを条例で変えていくべきではないのか。 前回、前々回とD委員からお話をいただいていることは把握している。 再度の説明になり申し訳ないが、白岡市では既存の建物がなくても1年以内に土地の家屋証明が出ているものであれば建替えを認めるとしている。
D 委員	建替えられないから壊せないで残しているという人もいるので理解してほしい。
B 委員	空き家の減少に市の成果の事例は何があるか。

今泉主査	1 つ市の施策として令和 6 年度から除却補助金を始めた。市で把握していた空家所有者の方からも 4 件の利用があった。除却に 2 0 0 万円、3 0 0 万円とかかるので上限 3 0 万円は後押しになったと思う。
B 委員	除却補助金以外に何かあるか。
今泉主査	令和 5 年度から、固定資産税納税通知書に連携協定を結んでいる株式会社ジチタイアドの作成したチラシを入れている。そこに白岡市の空き家対策の周知や困りごとの総合相談窓口としてジチタイアドに連絡くださいという形での周知、P R をしていることも要因の 1 つであると考えられる。年間 1 0 数件ジチタイアドに相談があり、困りごとのレポートを受けている。
B 委員	せっかく協議会があるので、提案をして効果がどうかを意識してもらえたらと思う。 市街化調整区域の固定資産税は低いので、そのままでもいいと思い何もしない人がいるのではないか。
今泉主査	議題(4)の管理不全空家等に該当する空き家には指導、勧告ができるようになる。勧告を受けた場合は固定資産税の住宅用地特例が除外されるという制度が出来たので今後の空き家解消につながっていけばと思う。
B 委員	国の制度とは別に、市として何か可能性を探る価値があるものはないのか。
今泉主査	一個人としての意見として、空き家税など独自で導入したところもあるので、将来的に必要なかを検討していきたいと思っている。
C 委員	市街化調整区域でも団地のような見た感じが市街化区域と遜色ない地域とそれ以外を同列に扱うのはいかなものか。地域特性を十分に加味したうえでいくつか選択肢のある対応をとったほうがいいのではないか。
石井課長	市街化調整区域の団地は一般の市街化調整区域とは異

石井課長	なり、団地にも第１２号既存の集落区域ということで、旧制度で作られた団地については一般の市街化調整区域よりも立地基準が緩やかになっていて取り扱いが異なっているのが現状である。
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)白岡市の空家等の現状と対策については報告済みとさせていただきます。
	次に、議題(3)令和７年度及び令和８年度空家等に係る施策について、議題とする。事務局から説明を求める。
今泉主査	資料４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。
A 委員	空き家になってからの対策では難しいと思う。その前の予防の段階で対策を打つのが常套手段だと思う。
	その中で出前講座の活用、リバースモーゲージの相談受付という施策の実績がなしとなっている。埼玉りそな銀行と協定を結んで相談受付ができるようだが、市役所として出前講座等を市内各地で行うことが大切だと思うがいかがか。
今泉主査	委員からの指摘の通りである。出前講座は先方からの依頼で行うものだが、例えば空き家の多い行政区に声掛けや発信をしていこうと思う。
A 委員	リバースモーゲージやリースバックなどの制度があるが最近ではトラブルになるケースもあるようなので、必要としている方に周知していくべきでは。
今泉主査	民間団体や銀行などが行っていることがほとんどなので制度の周知、啓発をしていくことが必要だと思う。
C 委員	高齢者交流サロンを利用するまでの課題が多いとあるが、具体的にはどういったことなのか。

今泉主査	過去に高齢介護課と高齢者の団体とで空き家の活用を話しあった際に、例えばあそこの空き家が何にも使われていないなら集まる場所として活用してはどうかと意見がまず出た。確かにその隣近所の方であればお茶飲みに集まりやすいと思うが、足の不自由な方からするとその距離を歩くのが辛いというような意見が出ていた。
C 委員	サロンではなく介護予防として社協等がそういった教室として使えるのではないかと思った。エリア全体を対象としなければ可能だと思う。それによって空き家が解消できれば一石二鳥になると思う。
B 委員	活用の起業の拠点づくり等があるが、活用は色々な方向性があるが、あまり価値がなくても使ってもらえるならと思っている人もいる。県内では草加市で職員自らが所有者に勧めてマッチングをしている。お金がかからずにほかの活用も積極的に検討してほしい。
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(3)令和7年度及び令和8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く。
今泉主査 藤井市長	次に(4)管理不全空家等の認定について、事務局から説明を求める。 資料5に基づき説明 事務局からの説明が終了した。 ここで傍聴人には事務局の誘導に従って退室を求める。
A 委員	何か質問はあるか。 No. 1と2と4と比べてNo. 3は認定までの期間が短い、認定までの期間の違いは何なのか。

今泉主査	管理不全空家等という言葉の定義は令和5年の法改正によって出来た。その時点での一律性ということで、それまでの期間の長さは特に重視していない。 N o . 3 の写真を見てもらうと非常に分かりやすいが建物の壁一面がない状況なので、ぱっと見てしまうと特定空家等に思えるが、別の写真を見てもらうと木が支えていて、右側には何もなく、後ろ側には車が通れる道はあるが何も建っていない。そういったところで危険ではあるが特定空家等まではいかないかなと。 ただ、壁一面が無いということに特化して早めに措置をしなくてはということで認定をした。
A 委員	期間は関係なく、建物の問題なら割と早い段階で認定をして次のステップという形でやっていったほうが、被害が出る前に対策を講じられると思うがどうか。
今泉主査	委員の言う通りで、今後状態のよくない空き家がある場合は早急に管理不全空家として認定をして、次の対応に素早くできるようにと考えている。
A 委員	そういった方々に空家バンク等のお知らせはしているのか。
今泉主査	解体や空家バンク、株式会社ジチタイアド等を紹介したり、「0円でも引き取ってもらいたい」とおっしゃる方にはジチタイアドで「0円物件」という制度も取り扱っているので、そういった有益な情報はどんどん発信して伝えている。
A 委員	4件とも所有者が遠いところに住んでいるので管理が大変だと思う。なるべく空き家バンクなどの何らかの対応を取ってもらえるようにしたら減少につながると思う。
C 委員	N o . 3 のような建築物のようなものを他の建築物と同様に扱っていくのか。

今泉主査	環境課としては近隣の方から空き家の連絡を受けた場合には、あくまで家の形をしたもの、計画では物置等も空家等として見ると認定しているので建築物として一律に扱っていく。
E 委員	管理不全空家等の認定前に適切な管理をお願いする通知を出した時に管理不全空家等になることを所有者に伝えているのか、空き家として把握した時点でこのまま放置していくと固定資産税が上がることや認定されるということを伝えているのか。
今泉主査	今回認定したものは空き家として市が把握した時点ではなく、近隣の方から草木の繁茂等の相談があり、期間の差があるが、毎年のように市から改善の願いを何度もしたが一向に改善されないというところも認定の基準に入れている。
E 委員	空き家であることを把握した時点でその可能性があることを伝えておけば、早い段階で動けると思う。固定資産税が上がる等あらかじめ分かっていたら動きようがあったというのも出てくると思う。そうすることで認定されずに済む案件も出てくるのでは。 今回認定された所有者は県外、市外ということでこれから認定されることもあると思うが、割合として市外の方が多いという話なのか。
今泉主査	まず1点目の発生した時点で周知していくということは、環境課は苦情が来て現地を見たら、写真付きで今こうなっています、改善をお願いしますという第一報の通知を送っている。送る際には株式会社ジチタイアドのチラシを同封して、相談できるという啓発もしている。そこからは所有者のやる、やらないが出てきて我々も苦慮しているが、指摘された空き家については2, 3か月に1回くらいのペースで見に行き、出来

今泉主査	ていなければ再度通知を送る等、管理してほしいことをお願いしている。引き続き管理不全空家等になるとどうなるかも伝えられるようにしていきたいと思う。 2点目は今回ピックアップした空家のうち3, 4件は市内、それ以外は市外に住んでいる。遠いから管理に来れないということも管理が出来ない理由につながっていると考えられる。 あとは、市内に住んでいても所有者が高齢になってしまった、配偶者の持ち物で訪れたこともないという方もいる。
F 委員	今年の6月に認定されたが税金が上がるのはこれからになるのか。
今泉主査	現時点では、まだ認定した旨ときちんとした管理をお願いすることを伝えた段階である。何も改善されなければ指導し、それでもだめであれば勧告という流れを考えている。
藤井市長 委員一同 藤井市長	ほかに質問はあるか。 なし。 質問もないようなので、議題(4)管理不全空家等の認定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 今泉主査	4 その他 その他に関して、事務局から説明がある。 事務局から1点連絡をさせていただく。 来年度いっばいで現在の空家等対策計画期間が終わるので、来年度中に計画の改訂作業を行う。 委員の皆さんは2年の任期がきてしまい改選があるが、次の改訂作業に協力していただければと思う。 まだ具体的なスケジュール案は出来ていないが、来

今泉主査	年度は３回会議を開催させてもらう予定である。事務局から改定の案を示し、委員からの意見、庁内での意見を収集し修正をして、市民の方からパブリックコメントをもらい定めていきたいと考えている。
吉川課長補佐 委員一同	他に各委員から何かあるか。 特になし。
吉川課長補佐	５　閉　　　会 会議を閉じる。 以　上