

審 議 会 等 会 議 録

発 言 者	会 議 の て ん 末 ・ 概 要
司会（石井参事）	<p>皆様、こんにちは。</p> <p>本日は、お忙しい中、お集まりをいただきまして、誠にありがとうございます。</p> <p>定刻となりましたので、ただ今から、令和2年度第3回空家等対策協議会を開催いたします。</p> <p>新年を迎えまして初めての会議となります。</p> <p>皆様、本年もどうぞよろしくお願ひいたします。</p> <p>私は、司会・進行を務めさせていただきます、都市整備課長の石井と申します。どうぞ、よろしくお願ひいたします。</p> <p>本日の会議におきましては、新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言中でありますので、マイクの消毒や換気など感染防止の対策をさせていただきますので、ご了承いただければと思います。</p> <p>ここで開会に先立ちまして、現在の出席委員について、ご報告申し上げます。</p> <p>委員12名中、出席委員10名で委員の過半数に達しておりますので、久喜市空家等対策協議会条例第6条第2項の規定により、会議が成立いたしますことをご報告申し上げます。</p> <p>また、本日遠藤委員から少し遅れるとのこと。そして、阪本委員から体調不良のためご欠席との連絡をいただいておりますこと合わせてご報告申し上げます。</p> <p>続きまして、皆様いくつか、ご了承いただきたいことがございます。</p> <p>久喜市では、「審議会等の会議の公開に関する条例」に基づきまして、会議は原則公開としております。傍聴を希望される方がいる場合は、受け入れるものでございます。</p> <p>傍聴につきましては、お手元の傍聴要領のとおり、取り扱いたいと思います。なお、本日の傍聴人はおりません。</p> <p>また、同条例第9条の規定により、会議録を作成し、ホームページ等で公開いたします。発信者の氏名を含めまして全文記録方式に近い形で会議録を作成したいと思いますので、録音、そして写真の撮影につきまして、ご了解をお願いしたいと思います。</p> <p>それでは、ここで、本日の資料を確認させていただきます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・次第 ・協議会委員名簿 ・傍聴要領 ・資料1 空家等実態調査中間報告 ・資料2 特定空家等判定方法マニュアル（案） ・資料3 空家等の流通促進に関する取組み ・資料4 老朽空家等の除却を促進するための空家対策について ・資料5 緊急安全措置実施前の同意について <p>それから机の上に、「管理不全空家等の事例」の資料を配布させていただきます。こちらは、議題（1）の中で使用しますが、会議終了後には回収させていただきますので、よろしくお願ひいたします。</p>

	以上9点でございますが、すべてお手元でございますか。 ありがとうございます。
司会（石井参事）	2 市長挨拶 それでは開会にあたりまして、梅田市長からご挨拶を申し上げます。
梅田市長	（市長挨拶）
司会（石井参事）	ありがとうございました。
司会（石井参事）	3 空家等実態調査の中間報告について それでは、次第に基づき進行させていただきます。次第の3空家等実態調査の中間報告について、事務局から説明をお願いします。
事務局（齊藤主任）	（資料1に基づき説明）
司会（石井参事）	ありがとうございました。 ただいまの事務局からの説明につきまして、ご質問やご意見はございますでしょうか。
委員（藤田委員）	詳細なご説明ありがとうございました。 空き家の問題とは関係ない部分もあるのですが、今回、水道の開栓情報等により空き家ではないのかとのお話があったのですが、新築や除却済みであったというところは問題ないと思うのですが、洗濯物あり266件、居住あり回答234件、居住確定を示す形跡19件の部分に関して、水道を開栓しないで使っているという形になっている可能性があるのではないかという懸念があって、今回のこの会議ではなくて、水道局の方からちゃんと情報提供して、お金を払わない人がいるのかいないのかというところは、情報共有した方が良くと少し思った次第です。 それ以外は意見等ございません。
司会（石井参事）	ご意見ありがとうございます。 市の内部として、ただ今のご意見を参考にさせていただきながら対応したいと存じますので、ありがとうございました。 他にいかがでしょうか。
建設副部長	今の水道の関係で補足説明なのですが、水道業務においては休止届の箇所も2か月に1回の検針は実施してまして、水道メーターが回っている、回っていないというのは實際上、把握して業務を進めているところでございます。
委員（藤田委員）	そうすると水道を使わないで生活している方がいるということなのですか。
建設副部長	これは、6月、7月の開栓情報からの結果でございますが、開栓手続には、廃止と休止という2種類がありまして、廃止の場合はもう撤去しますのでなかなかすぐ開栓にならないのですが、休止という状態、一時休んでいる状態は、手続ですぐに開栓ができます。電話一本で開栓できますので、そういった理由もあるのかと思います。
司会（石井参事）	他にいかがでしょうか。 よろしいでしょうか。ありがとうございます。 それでは、続いて次第の4議題に移らせていただきます。

司会（石井参事）	<p>4 議 題</p> <p>(1) 特定空家等判断基準について</p> <p>会議の進行につきましては、久喜市空家等対策協議会条例第6条第1項の規定に基づき、梅田市長に議長をお願いしたいと存じます。</p> <p>それでは梅田市長、よろしく願いいたします。</p>
議長（梅田会長）	<p>それでは、しばらくの間、議事・進行をいたします。</p> <p>はじめに、本日の会議にあたり、会議録の署名委員についてお諮りをいたします。</p> <p>前回の協議会では、私と、小森谷委員の2名に一任いただき、署名をもって確定としております。</p> <p>今回の署名委員につきましては、名簿順ですと、藤田委員となりますので、藤田委員をお願いしてもよろしいでしょうか。</p> <p>(委員了承)</p> <p>ありがとうございます。会議録の署名につきましては、そのようにいたします。</p> <p>それでは、議題に入ります。</p> <p>議題の(1)特定空家等判断基準について、事務局からの説明をお願いします。</p>
事務局（根本補佐）	(資料2に基づき説明)
議長（梅田会長）	それでは説明が終わりましたが、今の内容について、ご質問やご意見等があったらお伺いしたいと思います。いかがでしょうか。
委員（茨木委員）	<p>素晴らしいマニュアルが完成したというのは良く分かるのですが、実際にどうなのか、例えば、映像で一つの例を出していただいて、このマニュアルに沿った形で判定をするという機会がもし与えられれば、新たな課題がこのマニュアルに付け加えることが可能だと思うのです。字づらだけですと、分かっているようだけでも意外と抜けがあると。</p> <p>実際のものを見せていただいて、これはこういう一つの事例なのですが、このマニュアルに当てはめて、どうでしょうか、というその体験というか、実際に一つの例を示していただくということによってより精度の高いものが得られるのかと思います。</p> <p>実際に色々なケースが出ているので、全部ではなくても一例を示した形で、見えるような形で判定をしていく、そうすればそこで色々な議論が出るはずなのです。</p> <p>今、直線的に流れているので、それを少し揉んでもらう場を作っていたらいいのかなと感じました。</p>
議長（梅田会長）	<p>ご意見いただきましたが、委員の皆様からいただいた意見を今回反映しているという形になっておりますので、本日審議をしていただいて、一度この形で決定をさせていただきたいと考えています。</p> <p>実際に今後の運用の中で何か問題が生じるようなことが生じましたら、その際にその都度対応して変更が必要であれば加えていくというような形でいかがですか。</p>
事務局（根本補佐）	今いただいたご意見なのですけれども、お手元に「管理不全空家等の事例」という写真付きの資料があると思うのですが、この後に、

	これをご覧いただきながら実際にマニュアルのこういった部分に該当するかというのをご説明させていただきます。
議長（梅田会長）	他にございますか。
委員（藤田委員）	市長が仰ったように、一旦確定するというには異論はないのですけれども、27ページの調査項目リストを今回、項目番号を入れて表を完成させますと、その後に相互判定というのがありますけれど、相互判定が調査項目リストとどう関連しているのかが分かりにくいとっていて。表の中でことここが該当している場合はこれが○ですよとか。そういうのが結局、最後のところだけ人為的な主観の○×に最終的になってしまうというのが。であれば最初から細かくやる必要はないと思うので、そこが少しその関連の部分が見えないのが気になると思います。
事務局（根本補佐）	27ページの見方としては、一番上の表①②の該当する項目番号、この表を見ていただいて、別紙1～4のこういった部分が一番問題があるのか、一番危険なものとして優先していく部分はどのような部分なのかというのを把握していただくために、このような表にさせていただきました。最終的にはここに該当している項目番号がどの位あるのか、それから実際の写真や映像等を見ていただいて、それらを踏まえて総合判定の方に進んでいくというイメージを持っております。
委員（藤田委員）	何個以上だから○とか、何個以下だから×ということではないのですか。
事務局（根本補佐）	そういうことではないです。ただ、①②が該当するものが1つもなければ、特定空家等とはなりませんので、その部分は必ず必要だと思っておりますが、該当する1つのものが著しくひどい場合は、特定空家等になるということもあると思います。
議長（梅田会長）	他にありますか。
委員（都丸委員）	今伺いますと、これは外観だけで判断しているものに限るわけですかね。原則として敷地内に立ち入らないということなのですが、これは外観だけで中のものというのは全然分からないという感じなのでしょうか。
事務局（根本補佐）	外観目視で判断するものもございしますが、基本的には空家法に基づいて立入調査を行いまして、敷地内に立ち入って調査をします。ただそれは、所有者等に5日前までに通知し、所有者等の同意が必要となります。所有者等の同意を得られないものについては、外観目視だけの調査になります。そういった場合を想定して、各ページの項目の黒塗りで白文字の番号にしてある部分は、外観目視だけで判断できる調査項目ということで示させていただいております。所有者によっては外観目視のみになりますが、同意を得られた方については、立入調査を実施するということになります。
議長（梅田会長）	ありがとうございました。 それでは他にいかがでしょうか。
委員（相澤委員）	分かりにくいことなのですが、空き家件数ってありますよね。これに関してのチェックリストですか、これは。空き家件数とは別ですか。
事務局（根本補佐）	先ほどの空き家件数は、「管理されているもの」「管理されていないもの」に関係なく「空き家と思われるもの」の件数が1,822件となり、今見ていただいているマニュアルは、その空き家の件数の中で、管理されていないものが対象になります。 例えば、1,822件のうちで管理不全空き家と言われるものが

	<p>その中にいくつかあると思うのですが、それがこの判定方法マニュアルの対象になる訳です。</p> <p>1, 822件は管理されている空き家も含まれています。久喜市内のすべての「空き家と思われるもの」の件数が1, 822件です。</p>
委員（相澤委員）	<p>それでこのチェックリストは、それとは切り離して考えるということですか。</p>
事務局（根本補佐）	<p>そうです。空き家と思われるものの中に、非常に危険な空き家や人に迷惑をかける可能性の高い空き家も含まれると思われませんが、そういった空き家はそのチェックリストの対象になります。</p>
委員（藤田委員）	<p>1, 822件すべてをこれによって振り分けるということではない、ということですか。</p>
事務局（根本補佐）	<p>はい、違います。久喜市内にどの位の空き家と思われるものがあるか、というのが1, 822件で、その中には管理されているものもごぞいます。</p>
委員（小森谷委員）	<p>これは一つずつ当然見ていく訳ですよ。</p>
事務局（根本補佐）	<p>そうです。市が著しくこれは危険だというものを調査をした後に、皆様に審議していただきたいもの一件、一件をこちらのマニュアルで見ていただくということになります。</p>
議長（梅田会長）	<p>他にいかがですか。</p> <p>そうしましたら写真の説明をお願いします。</p>
事務局（根本補佐）	<p>(資料「管理不全空家等の事例」に基づき説明(写真の説明))</p>
議長（梅田会長）	<p>(以下個人情報につき非公開)</p>
委員（遠藤委員）	
事務局（根本補佐）	
委員（遠藤委員）	
事務局（根本補佐）	
委員（都丸委員）	
事務局（根本補佐）	
委員（都丸委員）	
委員（遠藤委員）	
委員（藤田委員）	
事務局（根本補佐）	
委員（藤田委員）	
事務局（根本補佐）	
委員（藤田委員）	
事務局（根本補佐）	
議長（梅田会長）	
委員（茨木委員）	
事務局（根本補佐）	
議長（梅田会長）	
委員（小森谷委員）	
事務局（根本補佐）	
委員（遠藤委員）	
委員（藤田委員）	
委員（遠藤委員）	
事務局（根本補佐）	

議長（梅田会長）	
委員（茨木委員）	
事務局（根本補佐）	
委員（茨木委員）	
事務局（根本補佐）	
委員（茨木委員）	
事務局（根本補佐）	
委員（茨木委員）	
議長（梅田会長）	<p>それでは皆様よろしいでしょうか。 採決をさせていただきます。</p> <p>それでは、議題（１） 特定空家等判断基準についてお諮りをいたします。本日様々な意見をいただきましたが、皆様からいただいた意見を踏まえた形で、今後この「久喜市特定空家等判定方法マニュアル」を策定したいと思います。皆様いかがでしょうか。</p> <p>（委員了承）</p> <p>異議がございませんので、こちらの方は決定をさせていただきます。</p> <p>議題 （２）空家等の流通促進について</p> <p>続きまして、議題の（２）空家等の流通促進に関する取組みについて、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局（齊藤主任）	（資料３に基づき説明）
議長（梅田会長）	<p>この取組みにつきましては、今回が初めての提案となります。 皆様からの様々なご意見をいただきたいと思えます。 ただ今の事務局からの説明につきまして、ご質問やご意見がある方いらっしゃいますでしょうか。</p>
委員（上原委員）	<p>２点質問がございまして、まず、事業者の選定、協定締結しているところの「公募」というのがあるのですが、これは１回だけ募集をかけるのか、若しくは何年かごとに公募をして行くのか、どちらをお考えでしょうか。</p>
事務局（齊藤主任）	<p>期限は、これから決めていくことになるかと思うのですが、何年かに区切ってその都度新たに更新といいますか、その都度募集をかけて、決めていくようなイメージを考えております。</p>
委員（上原委員）	<p>私もその方が、門戸が広がっていいという意見でございます。 もう１件が、この事業者というのは、複数の会社と提携するっていうのお話していたのですけれども、例えば、私とかの司法書士は、埼玉司法書士会に必ず所属しているのですね。なので、個別の司法書士と一人一人協定を締結するという方法もあると思えますし、埼玉司法書士会と協定を締結して、会から司法書士のリストを出してもらおうというような方法もあると思うのですが。今のところ、どちらを考えていますか。</p>

事務局（齊藤主任）	<p>そうですね、おそらく他市町村の協定を見ると、埼玉県司法書士会と結んでいるところが多いかと思います。こちらで考えているのは、地元の専門事業者をメインに、取組みが行われればいいと思うのですが、なかなか久喜市で司法書士の協会とかそういったものが難しいので、逆に、委員の皆様からこうした方がいいのではないかという意見があれば、積極的に出していただいて、それを踏まえて、こちらでも検討させていただいて、次回の協議会でご提案させていただき、今後決めていければと考えております。</p>
委員（上原委員）	<p>分かりました。</p> <p>一応、埼玉司法書士会の久喜を管轄している埼玉支部というのがあり、その支部長が久喜で先生をされております。</p> <p>埼玉司法書士会として、確かさいたま市や戸田市、川口市等に関する空き家協定を結んだ上で支部に下していたと思うので、もしそれで良かったら、司法書士会にどのようなスキームでやっているっていうのを確認していただければ、より良いかと思います。</p> <p>多分、他の弁護士会や宅建協会もそういったものがあると思うので、少し関係団体とも確認しながら個別契約みたいなものがあるのか、会を通した方がいいのかというのは検討していただきたいなと思います。意見です。</p>
議長（梅田会長）	<p>ありがとうございました。</p> <p>他にいかがでしょうか。</p>
委員（藤田委員）	<p>ご説明ありがとうございます。</p> <p>非常に私としては大賛成な案ではあるのですが、今少しお話もあったのですが、私は個別企業との契約の方がいいのではないかと思います。というのが、今回のパンフレットを配布するところがあったと思うのですが、パンフレットというのは、この今回特別に作るということになると思っていて、作るとなった時に、私としては市の予算ではなくて、事業者にお金を出させるべきだと思っています。</p> <p>というのは、やはり企業としても、広告できるチャンスではあり、広告費として計上できると思うので、逆にそういった公募で、お金はいくらですよということに対して募集して、お金を払っていただいて、認定もするっていう形をとれば、個別の企業の方が、おそらくスムーズなのかと思うので、私はそういった形で、市ができる限りお金をかけない形をとった方がいいのではないかという意見です。</p>
事務局（齊藤主任）	<p>今いただいたご意見で参考なのですが、市民課等で使っている封筒の話になってしまうのですが、広告を掲載している企業からの広告費によって封筒を作成していて、その企業から市への寄付という形になりますので、今おっしゃったイメージは、そういうものになるかと思います。そういったご意見も踏まえて今後協議していければと考えております。</p>
議長（梅田会長）	<p>他にいかがでしょうか。</p>
委員（小森谷委員）	<p>前回の会議ですね、空き家バンクや所沢の事例とか色々あったと思うのですが、それについてより詳細な成約件数なり、なんなり</p>

	<p>を教えていただけるという話だったと思うのですけど。</p> <p>これは何ですか、何でいきなり出て来たのですか、よく分からないのですけれども。これが善し悪し、ではなくていきなりこれが出て来て良く分からないのですが、少し教えていただければと思うのですが。</p>
事務局（齊藤主任）	<p>成約の件数等に関しましては、前回の会議録をお送りした際に、資料として同封させていただきました。今までは、色々な他市事例に関しまして、こういったものが取組みにありますというものをご紹介させていただいたのですが、今回はそれらを加味して、市からこういう事業はどうでしょう、という提案をさせていただいたという流れにはなります。</p>
委員（小森谷委員）	<p>前回は参考だったということですか。</p> <p>所沢がどんな仕組みをしていたかは知りませんが、あのこういうのをいつから使っているのか、そういうのを調べて欲しいと思うのですけど、それは今回もう無しにして、これを出してきたということですか。</p>
事務局（齊藤主任）	<p>いつから取組みをしているかという資料については、前回の会議録と一緒に送らせていただいたのですが、前回までは、他市での参考的な取組みとしてご紹介させていただいたということです。</p>
委員（小森谷委員）	<p>はい、分かりました。</p>
議長（梅田会長）	<p>それで他に何かご意見がありますでしょうか。</p>
委員（相澤委員）	<p>先ほど言われました定期報告のところで、協定事業者というのは郵便局と言われましたよね。</p>
事務局（齊藤主任）	<p>それは、情報提供の方ですね。右上（6）の紫のところに「市民等」と書かれているかと思うのですが、久喜市民だけではなくて、今すでに久喜市と協定を結んでいる中に、空き家に関する情報提供についても、加えられればと考えております。また、今おっしゃった専門事業者というのは、不動産業者や司法書士それから弁護士など、空き家の所有者の方が、そのお悩みが売却の事だとすれば、不動産業者ですし、相続の関係ですと司法書士となり、専門的な知識を持った方に直接相談できる、その専門事業者と市が新たに協定を結ぶというものになります。</p>
委員（相澤委員）	<p>さっき郵便局って言いましたよね。</p>
事務局（齊藤主任）	<p>「（6）情報提供」の3つの文章の中で、真ん中に「市と連携協定を締結している民間企業」というのが、今ここに明記していませんが、郵便局になります。</p>
副会長（石田委員）	<p>専門事業者等の部分ですが、空家等の所有者等の方が自分の空家等の問題に関して、どういった専門家に相談したらいいのかというところについては、専門事業者等にアクセスするする前段階みたいなところがあると思うのです。</p> <p>そこについては、どのように位置づけられるといたしますか、どこが窓口になるということはあるのでしょうか。</p>
事務局（根本補佐）	<p>はい、所有者は、パンフレットが同封されていても、どこに相談して良いのか、どういう分野なのかというのが分からない方がいら</p>

	っしやると思います。パンフレットの作り方をお悩み等で分類して、例えばですけどもフローチャートのようにして、分かるようにする部分を設けるとか、あとは、相談する場所に迷った場合には、当然、市に聞いてくださいとか、そういった分かりやすいような形でパンフレットを作るというのがまず1つだと思います。
議長（梅田会長）	他にありますか。
委員（小森谷委員）	流通促進のですね、事業者の選定基準のところ、「規模、対応力、財務状況」と書いてあるんですけど、具体的にイメージしているものを教えていただければと思うのですが。
事務局（齊藤主任）	イメージなのですが、規模ですと、例えば資本金や財務状況などです。 あとは、例えば、久喜市に住民税を支払っているとか、株式会社であるとか、資本金が1,000万以上あるとかになります。
委員（小森谷委員）	社員数が10人以上とか。
事務局（齊藤主任）	そうですね。何名以上とか。
事務局（根本補佐）	ただ、まだ何も決まっていないと言いますか、この辺は市も、皆様から逆に知識をいただければいうところなので、こういった場で、色々なアイデアをいただきたいと思っています。今申し上げたのは1つの例示となりますので、皆様から色々ご意見いただいて教えていただければと思っております。
委員（小森谷委員）	例えば不動産屋とかですけど、1人とか2人でやっている場合も全然あるし、藤田委員のように大きなところもあるし。なにかこう、例えば社員数10名以上とかになってしまうと公平性が担保されていないと言うか。不動産屋であれば、営業保証金などをちゃんと納めたりされている訳ですし、保証協会とか入って60万円なり30万円なりを納めている訳ですから、もぐりでなければ良いという気がするということですね。以上です。
議長（梅田会長）	できるだけ幅広く、地元事業者が参入できる、ということで。 他に、ありますか。
委員（上原委員）	補足というか、資本金がとかいう話だったんですけど、司法書士や弁護士だと法人ではないので資本金とかないのですね。 なので、先生とか多くても2人で、1人でやっている先生も多くいらっしゃるの、何かふりとするのであれば登録とか年数が何年以上とかの経験値で測るとか、地元で事務所があるかないかとか、相談件数が年間何件以上とかが基準になってくるのかという意見です。
事務局（根本補佐）	ありがとうございます。 市としては、久喜市内の事業者にやっていただきたいというのが大前提でありますので、どうすれば皆様に幅広く門戸を広げることができるか、そういった条件もまだ勉強不足で分からないことがたくさんございます。今おっしゃっていただいたように、このような場であるとか、また別の機会でも構いませんので、色々教えていただければと思いますのでよろしくお願い致します。
議長（梅田会長）	他にありますか。

委員（遠藤委員）	この利活用、すごく大事なテーマであると思います。 先ほどの件で、「(3) 相談」の部分だと思うのですが、業者の次に相談という流れがあり、名簿のようなものができ、そこから所有者が選ぶというようなイメージですか。
事務局（齊藤主任）	そうですね。協定を結んだ業者について、先ほど申し上げたパンフレットの中に、例えば不動産関係であれば、こういう業者の連絡先があり、司法書士であれば連絡先を掲載して、それを見た所有者に選んでいただき、直接連絡して相談していただくというイメージです。
委員（遠藤委員）	では、所有者の判断基準としては、一覧から業者の名前を見てネットを検索して少しどうかというのを調べてから、所有者の方が相談するっていう感じですね。
事務局（齊藤主任）	そうですね、所有者の方がご自身で選んでいただいた業者に、連絡取っていただいて、直接相談してもらおうというものであり、市としてはこういった業者がいますという情報を提供するというものになります。
委員（遠藤委員）	あともう一点、空き家の所有者だけでは、買う方や借りる方というのものもあるかもしれないけど、それらのアプローチは県外であることは考えておられるのですかね。例えば今、どんどん都内からも、コロナの関係でテレワークができるようになってきたので。結構、久喜市はアクセスが良いじゃないですか。陸路もあるし、鉄道も揃っているの、1時間ぐらいで来ちゃうということなので、結構、都内からのニーズも、高いのかなと思っているのですね。なので、例えばセカンドハウスですとか、そういったところにも少し媒体を広めていった方が良いのかなと思っています。
事務局（齊藤主任）	基本的にはホームページにアップしたものが前提で、あと市外、県外にも空き家の所有者の方がいますので、そういう方にこういったパンフレットを送るということも考えております。
委員（遠藤委員）	もう少しネットワークをちゃんとよく、何かこう、うまく欲しい情報が、欲しがっている人たちにちゃんと届くようなシステムが欲しいという情報ですね。
事務局（齊藤主任）	市としても幅広く周知していきたいということは考えております。
委員（遠藤委員）	久喜市独自のカラーをもう少し打ち出して、市はこういう形で、進めているのだよとか、例えば税制面での優遇であるとかですね。何かそういうどっどん色を出していた方が良いのかなと思うのですね、大都市圏に。意見です、以上です。
議長（梅田会長）	他にいかがでしょうか。
委員（得能委員）	利活用のところでお願いがあるのですが、空き家に限ったことではないのですが、私ども社会福祉協議会は、生活困窮者の方からご相談を受けることが大変多いです。 特にこの住む所についてお困りの方が多くて、住み替えしなければならぬのだけれども、初期費用が用意できないとか、保証人がいないとか、そういったことで本当に困ってしまうことがあります。

	す。もしこの空き家の利活用のところで、そういうご配慮いただけるような物件をご用意いただけるのであれば、私ども是非ご相談させていただきたいと思いますので、お取り計らいをよろしくお願ひしたいと思います。
議長（梅田会長）	結構件数あるのですか。
委員（得能委員）	あります。
事務局（齊藤主任）	今のご意見とさせていただきます、今後協議して行ければと考えております。
議長（梅田会長）	<p>他によろしいでしょうか。</p> <p>それでは今回いただきましたご意見などを反映しまして、今後の協議会に更なる良い提案できるようにさせていただきますので、よろしくお願ひします。</p> <p>議題</p> <p>（３）老朽空家等の除却を促進するための空家対策について</p> <p>続きまして、議題の（３）老朽空家等の除却を促進するための空家対策について、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局（根本補佐）	（資料４に基づき説明）
議長（梅田会長）	<p>はい、ありがとうございます。</p> <p>こちらも、新たな提案ということになりました。</p> <p>実施に向けまして、皆様からご意見をいただきたいと思いますが、どなたか発言いただけますでしょうか。</p>
委員（遠藤委員）	先ほど、土地と建物と所有者が同一とありましたけど、結構難しかったりするではないですか、４０年ぐらい経っているとね。その辺の同一というのは救済というのではないですか。
事務局（根本補佐）	はい、これは原則です。所有者の配偶者、直系血族、それから相続人も範囲に含めたいと思っています。
委員（遠藤委員）	分かりました。
議長（梅田会長）	他に、ありますか。
委員（藤田委員）	<p>私の実務的な経験上だと、借地トラブルで、空き家ですずっと残っているというケースが結構あるというイメージがありまして、そういう意味で同じでないといけないというのはどうなのかなというところは、私も引っかかるころではあります。</p> <p>今回、その６倍になるから壊したくないっていうようなイメージで、実際は３．７倍ですけど、本当に壊さない理由ってそこなのか、解体費用が捻出できないとか、逆にそっちなのではないかなとか、そういう本質的なところが解決できないと。これをやること自体に全く反対もないのですが、問題自体を本当にこれで解決して行くのかというのは、少しどうなるか見えないという感想です。</p>
事務局（根本補佐）	ありがとうございます。確かに自治体によっては、解体補助と一緒にやっているところもあるのですが、それは、この制度を運用して行きながら、必要があれば、再度協議していく必要があると考えております。

議長（梅田会長）	解体補助はいくらぐらいでやっているのですか。
事務局（根本補佐）	調べたところでは20万円、30万円ほどだと思います。
議長（梅田会長）	一般的な住居の解体っていくらくらいかかるのですか。
委員（遠藤委員）	大きさにも寄りますけど、やはり100万円位かかるのではないですかね、2～30坪で。周りにブロックなどの外構もあるので。
委員（藤田委員）	そこまでは甘やかす必要があるのかどうかという話もあると思うのですが、何かそこは難しいところだと思います。
委員（遠藤委員）	新耐震は、対象外なのですよ。
事務局（根本補佐）	はい、旧耐震となります。
委員（遠藤委員）	新耐震も枠に入れてもらいたいですね。
事務局（根本補佐）	目的の1つには、危険に繋がるような老朽化した空き家を減らしていきたいというのがございます。
議長（梅田会長）	大体ざっくりだけど旧耐震だと何件くらいありそうですか。
事務局（根本補佐）	数は把握しておりません。
委員（藤田委員）	今回の調査では、築年数は調べてないのですか。
事務局（根本補佐）	築年数は、所有者のアンケートに入れたいと思っています。
委員（遠藤委員）	あと、旧耐震を図る目安、物差しというのは何ですか。
事務局（根本補佐）	直近の納税通知書に、建築年が書かれていますので、納税通知書をまず持ってきていただいて、そこに例えば昭和56年となっていれば、その日付があると思うので、建築確認書や登記簿等で確認させていただこうと思います。
議長（梅田会長）	他にありますか。
委員（茨木委員）	<p>減免額をこうご提示されたその根拠というか、3年間となると従来通りの特例無し税金をかけるということですよ。</p> <p>先ほど、その解体の補助というお話も出たところですので、その空き家対策に対する、久喜市の本気度を示した方が良いのではないですか、小出しにするのではなくて。</p> <p>減免しますよ、合わせて解体補助もしますよ。それだけ緊急性の高い建物が増えて来ているという現実があるし、なんとかしなければいけない。市の考えもあるし、持ち主も多分考えていると思うので、是非ここは思い切って本気度をお示しになった方が、よろしいのではないですか。</p>
議長（梅田会長）	<p>そうですね。</p> <p>まず、1つのきっかけが今回の固定資産税の減免でありまして、今後様々な支援の施策をミックスして行くことは有効だと思いますので、今後、皆様に少しずつ、パッケージで1つ1つに積み上げていくイメージなのでしょう。</p>
事務局（根本補佐）	はい、そういうイメージです。
委員（小森谷委員）	<p>地域側の話なのですが、栗橋の方ですと、再建築不可で古い家が結構ありまして、何とかしたいなと思っているのですが。</p> <p>建物を除却しても結局何もできないようなところがあるのですよね。少し実情としてこんなものがあるのですが、なので、減免要件に入ったらいいなあと、少し思っています。</p>
事務局（根本補佐）	市街化調整区域については、建物を除却した場合に、土地を購入

	<p>した方が再建築できないとか、縛りがございまして、そういった方は、例えば相続の過程で何も知らない方がうっかり除却してしまうと、その土地を購入した方が家を建てられない、ということで、その土地が活用されないということに繋がりますので、都市計画課と調整して、そういった場合に建物があるようにみなすというような審査基準を設けることで調整しているところです。</p>
議長（梅田会長）	<p>栗橋の市街化区域は、接道の関係で再建築できない、それで除却もできない、更地にしてしまうと活用できなくなってしまいますよね。</p>
委員（小森谷委員）	<p>結局隣の人に買ってくれと言っても、必要ないとか、おじいちゃんしか住んでいないからいらんとか。</p>
議長（梅田会長）	<p>これから、実態調査の中で、アンケート調査を所有者宛てにやりますので、それでできるだけ土地の有効活用ができるように何とかやっていきたいと思います。</p>
副会長（石田委員）	<p>今回、新たにご説明があった制度なのですが、その制度を利用すると想定されている方というのは、特定空家等に認定されてしまって、その固定資産税の特例の適用がなくなった人が想定されているのですか。</p>
事務局（根本補佐）	<p>空家法による勧告を受けた方は、地方税法で規定されている通り、この減免は受けられないということになります。この減免の対象は旧耐震で建てられた建物で現在、空き家になっているものになります。</p>
副会長（石田委員）	<p>そうすると、その対象として想定されている方というのは、この減免制度を利用することの中にメリットっていうか、そういうものはどういふものがあるのでしょうか。要するに現状としては、特例を受けられている方も、除却後はもう受けられない方ですか。</p>
事務局（根本補佐）	<p>現状としては、特例を受けている方は建物がありますので、特例を受けている人となります。</p>
副会長（石田委員）	<p>そうすると、この制度を利用することによって、特例が受けられる期間が短くなってしまうということになるのですかね、3年間という期間が。</p>
事務局（根本補佐）	<p>この制度を使いたいがために家を壊した場合に、3年間はほぼ同額の土地の税額になりますけれども、3年後はその住宅特例がない税額になるということです。</p> <p>ただ、先ほどその解体補助の話がありましたが、家を壊したいけれども、土地の税金が上がるので、壊したくないっていう方も実際いらっしやあって、そういう方たちのための活用につながるような後押しができたらということで、この制度を提案しております。</p>
議長（梅田会長）	<p>他にありますか。</p>
委員（茨木委員）	<p>この減免制度が追加で行われないと聞きました。この3年間でしたね、3年間の間に利活用してくださいと。</p> <p>その利活用する例としては、他人にその土地を売却するとか、あるいは親族にここに家を作ってもらおうとか。どういう利活用を想定されているのかが、1つ。</p>

	<p>それから、この3年間という根拠はどこからできたのかというのが疑問に感じます、果たして3年間で良いのか。</p> <p>もう1つは、先ほどご説明があった3.7倍になった根拠はこれが正しいのか。要するに112,000円から29,200円、建物が建っている建っていないその金額の差が減免金額に相当するというのが、どういうところから根拠が出ているのか、もし説明できたらお願いします。</p>
事務局（根本補佐）	<p>まず、3年間にした理由ですけれども、この減免制度を設けている他市事例を調査しまして、10年というところもあれば、2年というところもあります。</p> <p>市としては、活用促進したいということがございますので、10年間更地のまま減免を受けながら放置されるというのは、活用には繋がらないと考えました。</p> <p>かといって2年というのも、代を変えて家を建てるとか、そういった期間を考えると少し短いと考えましたので、活用を促進するというので、3年間とさせていただきます。</p> <p>あと、この減免額の事例ですけれども、この税額は税法によってすべて定められております。この固定資産税の率も都市計画税率もすべて税法によって定められておりますので、それに基づいて算出したものでございます。</p>
議長（梅田会長）	はい、他にありますか。
委員（藤田委員）	<p>3年間というのが逆に不利になるのではないかというような話をしているのかと思うのですが、逆に、ずっと放置して、所有者が空き家を放置していて特定空家等に認定されてしまった場合、ニュースなどでは、税金が6倍になると言われていますが、実際には3.7倍だと思うのですが、ただ、そういった動機づけもそうだと思うのですが、実際に放置された場合の不利益のようなものというのは考えているのでしょうか。</p>
事務局（根本補佐）	<p>放置され続けて、危険な空き家になった場合、例えば特定空家等になった場合に、助言・指導、勧告の行政指導の部分では不利益というのはございません。ただ、勧告に至った時には、地方税法によって住宅特例の適用がなくなります。行政処分ではないのですが、そういった規定がございますので、そこに至るまでの間に、除却を促すという1つの制度だと考えております。</p>
議長（梅田会長）	他にございますか。
副会長（石田委員）	<p>お話を聞いていまして、この制度の対象となりそうな方というのは、要するに空き家を放置して、このままだと、近い将来、もう特定空家等に認定されてしまって、固定資産税の特例が外されてしまうことが、結構近い将来想定されているような場合になると、この制度を紹介することによって、特定空家等に認定する前に、自ら建物を除却するという方法に誘導とか促進できるという、そういうイメージでよろしいのでしょうか。</p>
事務局（根本補佐）	<p>そういう方に対しては、積極的にこの制度を周知しまして除却を促していくということを考えております。</p>
議長（梅田会長）	他にありますか。

委員（遠藤委員）	特定空家等に認定され、勧告を受けてしまうと、いわゆるこの減免が受けられないということですが、勧告を受けてからその減免を外す、その特例を外すまでの年月は、どれぐらいで外れてしまうのですか。
事務局（根本補佐）	勧告した時に、その情報を税務部局に通知しまして、その日以後に到来する最初の納期といいますか、年に4回あると思いますが、その納期分から外すということになります。
委員（遠藤委員）	そんなものですか。
事務局（根本補佐）	勧告した時点で、適用がはずれますので。
委員（遠藤委員）	では、もうこの勧告を受けてしまうと、受ける前に壊してくださいよということなのですね。
事務局（根本補佐）	法による助言・指導までの、その前には、条例での助言・指導があると思いますが、その間も積極的にこちらをご案内します。
委員（遠藤委員）	分かりました。ありがとうございます。
委員（藤田委員）	それがセットなら、効果がありそうだなというイメージです。
委員（遠藤委員）	勧告を受けてから、時間が経ってしまうと、もう壊さなくなってしまうと危惧しているので、すぐそういうのがなくなるようであれば、お尻に火が付くのかなど。 分かりました、ありがとうございます。
議長（梅田会長）	他に、よろしいでしょうか。 それでは、只今の、皆様からいただいた意見をしっかり整理いたしまして、進めさせていただいておりますので、この件はよろしいでしょうか。 (委員了承) 以上で、議事を終了いたします。 ここで、議長の任を解かせていただきます。 熱心なご意見いただきまして、大変ありがとうございました。
司会（石井参事）	5 その他 緊急安全措置実施前の同意について 梅田市長、ありがとうございました。 それでは続きまして、次第の5その他に移らせていただきます。 「緊急安全措置実施前の同意について」事務局より説明をさせていただきます。
事務局（根本補佐）	(資料5に基づき説明)
司会（石井参事）	ただ今、事務局の方から説明させていただきました。 ただ今の説明につきまして、ご質問やご意見はございますでしょうか。
副会長（石田委員）	1点だけなのですが、同意書のところの「また、緊急安全措置に要した費用を負担することについて」というところなのですが、「私が負担することについて」と「私が」というのを入れた方がよいのではないのでしょうか。
事務局（根本補佐）	分かりました。ありがとうございます。

司会（石井参事）	<p>ありがとうございます、参考にさせていただきます。</p> <p>他にいかがでしょうか。</p> <p>それでは、先ほどのご意見を参考にさせていただきながら、様式として、定めて参りたいと思います。ありがとうございました。</p> <p>それでは続いて、事務局より事務連絡がございます。</p>
事務局（齊藤主任）	<p>次回の協議会は、令和3年5月中旬から下旬で考えておりますので、日付につきましては、また改めて分かった時点で、速やかに通知をさせていただきます。よろしくお願いいたします。以上です。</p>
司会（石井参事）	<p>ありがとうございました。</p> <p>皆様よろしくお願ひしたいと存じます。</p> <p>それでは、委員の皆様から全体を通しまして、ご質問やご意見、ございますでしょうか。</p>
司会（石井参事）	<p>5 閉 会</p> <p>それでは、以上で、本日の予定しておりました、会議内容はすべて終了をいたしました。</p> <p>閉会にあたりまして、ここで石田副会長からご挨拶を頂戴したいと存じます。</p>
副会長（石田委員）	<p>（副会長挨拶）</p>
司会（石井参事）	<p>石田副会長ありがとうございました。</p> <p>委員の皆様、大変お疲れ様でございました。</p> <p>本日は、大変ありがとうございました。</p>
<p>会議のてん末・概要に相違ないことを証明するためにここに署名する。</p> <p>令和 3年 2月 19日</p> <p>会 長 梅 田 修 一</p> <p>委 員 藤 田 田</p>	