

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>皆さんおはようございます。</p> <p>本日は大変お忙しい中、皆様お集まりいただきまして、ありがとうございます。</p> <p>ただいまから、令和3年度第1回空家等対策協議会を開催いたします。私は、本日の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いいたします。</p> <p>本日の会議におきましては、これまでと同様に新型コロナウイルス感染症の防止対策といたしまして、マイクの消毒と換気などをさせていただきたいと思っておりますので、ご了承いただきますようお願いいたします。</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。委員12名中全員の皆様に参加いただいております。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>続きまして、皆様にいくつかご承知いただきたいことがございます。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、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っておりますので、よろしくお願いいたします。なお、本日は傍聴人の方はおりません。</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、録音及び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、ここで本日の資料の確認をさせていただきます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 次第</li> <li>・ 空家等対策協議会委員名簿</li> <li>・ 傍聴要領</li> <li>・ 資料1 協議会における進捗報告と今後のスケジュールについて</li> <li>・ 資料2 空家等実態調査報告書（概要） 空家等実態調査報告書</li> <li>・ 資料3（仮称）久喜市空家等地域流通促進事業について</li> <li>・ 資料4 空家等対策計画（素案）</li> <li>・ 資料5 市街化調整区域における老朽空家等除却後の土地に係る建築制限の緩和について（報告）</li> <li>・ 参考資料1 久喜市空家等の適切な管理に関する条例</li> <li>・ 参考資料2 久喜市空家等の適切な管理に関する条例施行規則</li> </ul>

	以上11点でございますが、全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）	<b>2 市長挨拶</b>  それではここで会議の開会にあたり、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す。
司会（石井参事）	<b>3 協議会における進捗報告と今後のスケジュールについて</b>  それでは、次第の3、協議会における進捗報告と今後のスケジュールについて、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。 これまでの協議事項とこれからのスケジュールについて説明させていただきました。ただいまのご説明につきまして、ご質問やご確認事項等ございますでしょうか。 こちらはよろしいですか。ありがとうございます。
司会（石井参事）	<b>4 空家等実態調査の報告について</b>  それでは続きまして、次第の4、空家等実態調査の報告について、事務局から説明をお願いします。
事務局（齊藤主任）	（資料2に基づき説明）
司会（石井参事）	ただいま令和2年度に実施した空家等実態調査の結果についてご報告させていただきました。この内容につきまして、ご質問やご意見等ございますでしょうか。
委員（阪本委員）	（概要版）4ページのアンケート集計結果で、一番上の左上の表で売却済と解体済があるのですが、解体済ということは建物などがもうないということですか。
事務局（齊藤主任）	そうです。空き家だった建物が、現地を確認したところ更地になっていたということです。建物がない状態です。
委員（阪本委員）	わかりました。
司会（石井参事）	他にいかがでしょうか。はい、お願いします。
委員（茨木委員）	先程のご質問の件と関連することなのですが、この調査というのは、現場に担当者が1回じゃなくて2、3回行っているということですかね。更地になっているというお話をいただいたものですから、確認をしている訳ですので、その回数というものはこの資料に入っていないのですか。何回行っているとか。
事務局（齊藤主任）	こちらは、令和2年1月1日時点の固定資産税課税情報をもとに所有者に送付したアンケートでお答えいただいたものですので、現地調査の結果とは異なるものです。
司会（石井参事）	よろしいですか。はい、他にいかがでしょうか。
委員（阪本委員）	3ページの上の表で「雑草、庭木の繁茂」というものが724件ありますが、結論として、一番下の黄色で囲ってあるところでは「管理不全の状態である空き家は、全体からの割合的には少なかった」

	ということになっています。敷地内に繁茂しているというのは、管理不全の状態とは考えていないということですか。
事務局（齊藤主任）	敷地内に収まっている草木の繁茂については、管理不全の状態ではないという判断になります。
委員（阪本委員）	はい。わかりました。
司会（石井参事）	他にいかがでしょうか。
委員（茨木委員）	3ページの空き家評価なのですが、「①利活用」「②修繕利活用」「③管理不全」と評価、ランク分けした訳なのですが、この根拠になったものとは何ですかね。この評価をランク付けした元になる根拠があるから、こういうランク付けしたのですよという元になるものはどこですか。
事務局（齊藤主任）	空家等実態調査報告書本編5ページをご覧くださいと思います。こちらが現地調査する時の調査票でございます。これを基に調査を行いまして、35ページから37ページにかけて記載した評価方法に基づき、各項目を点数化したものでございます。
司会（石井参事）	よろしいですか。はい、他にいかがでしょうか。
委員（藤田委員）	利活用、修繕利活用、管理不全の定義の表なのですが、今回、外観からの調査でこの判断をされているかと思うのですが、アンケート結果を見ると建築時期の半分くらいが昭和55年以前と、古めの空き家が多いのかなと思います。実務的なところでいくと住宅設備、例えばお風呂だったりトイレだったり洗面だったり、そういった所は、実際、使えるレベルを考えた時に、そのまま使えるかということとちょっとそれは疑問に思います。この定義自体、これはこれで構わないと思うのですが、一応そういったことも頭に入れていただくと、実際は何もしないで使えるというほど甘くはない、ということだけはご理解いただきたいと思います。
司会（石井参事）	ご意見として承りたいと存じます。 ありがとうございました。 他にいかがでしょうか。
委員（阪本委員）	1ページの現地調査概要のところ、現地調査対象2,689件のうち、空き家でないというのが974件あるのですが、水道閉栓情報2,291件あるのですが、これは水道を使っていないにもかかわらず空き家ではないというのが、水道使っていないことは全然生活感がないってことなのですよ。定義のところは忘れてしまったので、はっきり覚えていないのですが、これはどうなっているのですか。 水道閉栓情報が2,291件あり、空き家台帳の398件を含めて2,689件が現地調査したと。その中で974件が空き家ではないということになると、空き家台帳の398件はそうではなかったと考えても、空き家ではないものの中に水道が止まっている、570件くらいが入ると思うのですが、水道は使っていないにもかかわらず、空き家じゃないというのは、どういうことなのでしょうという質問です。
事務局（齊藤主任）	水道の閉栓情報を取得した時期が今年の6月、7月で、その時点で使用していないものと、閉栓しているものを取得しているのですが、そのタイミングで建て替えをしている方の場合、一時的に業者が開栓したり、工事が終わって閉栓したりなど、部分的な閉栓のタイミングで取得した情報だったと考えられます。そして、いざ現地行ったのが10月なので、その時点で建物が建っていたり、改修工事が完了して住んでいるというケースなどです。
委員（阪本委員）	わかりました。そういうデータがないとね、納得しかねるところ

	<p>が、私はあると思うのですよ。</p> <p>ですから、もし次回あれば、そういった情報も入れていただければ納得できるかなという感じです。</p>
司会（石井参事）	<p>はい。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（相澤委員）	<p>この現地調査結果に基づいて、このアンケートは出したのですよね。その結果がこういう形になったということですよね。</p> <p>その1, 779件のうちの海外在住や所有者不明などは除いて1, 717件に発送して、881通の回答が送られてきたということで、回答率は少ないですが、回答されていない方については、今後も指導していただけますか。それともこれっきりですか。</p> <p>また、「売却したいが買い手が見つからない」「資産としてそのまま保有している」については、今後どのような指導をされていくのですか。それとも案内などを出して、このような方法がありますよということをお知らせするのですか。</p>
事務局（齊藤主任）	<p>回答いただいてない方の中で、管理不全なものについては、助言等を行っていきます。適正に管理されている所有者の方には、新たな取組みが始まる際に「新しい制度が始まります」という市からの情報提供について、アンケートの中で同意をいただいている方を対象に情報提供をしていく予定でございます。</p>
司会（石井参事）	<p>よろしいですか。他にいかがでしょうか。</p>
委員（茨木委員）	<p>基本的なところでいうと、1ページ「空き家ではない」という件数が974件ですが、これは断定しているのかというのが1つ疑問に感じました。</p> <p>それから、この調査自体で、業者の方が空き家らしきところを見回ったりしていた様子が思い浮かばれるのですが、それは物取りみたいに近所の人には思われぬのかな、と思ったものですから。調査会社はそれが専門なのでしょうけど、これだけのことを調べるといことは結構チェックしてメモとかやっているのが、覗かれるのですけども、そんなことが少し気になりました。</p>
事務局（齊藤主任）	<p>まず1点目の断定をして良いかについてですが、この項目の中でも、新たに建物が建ちましたとか、除却されて更地になっていたり、実際に洗濯物が干してあったり、居住確定を示す形跡である電気がついていたなど、生活感があるものを確認しておりますので、空き家ではないという判断で良いものと考えております。</p> <p>2点目の現地調査の関係なのですが、広報紙や市ホームページでこういった調査を行うことを周知したり、現地調査の業者は契約書の写しや腕章、身分証明書などを作って調査を行っています。契約書の他にも実際に本調査の実施を載せた広報紙や市からの委託であることが分かるものを持ちながら、現地調査をやらせていただいておりますので、もし、周りの方からお声掛けされるケースの場合はこれらのものを見せて、市から発注されている業務だと分かるものを持って調査を行いましたので、問題ないかと考えております。</p>
司会（石井参事）	<p>よろしいですか。他にいかがでしょうか。</p> <p>ありがとうございます。</p>
司会（石井参事）	<p><b>5 議 題</b></p> <p><b>(1) (仮称) 久喜市空家等地域流通促進事業について</b></p> <p>それでは次第の5、議題に移らせていただきます。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</p>

	<p>基づき、本協議会の会長であります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>はい、それではしばらくの間、議事進行いたします。</p> <p>初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いたします。前回の協議会では、私と藤田委員の2名に一任いただき、署名をもって確定となっております。今回の署名につきましては、名簿順ですと遠藤委員となりますので、遠藤委員をお願いということでは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。議題（1）（仮称）久喜市空家等地域流通促進事業について事務局から説明をお願いいたします。</p>
事務局（齊藤主任）	（資料3に基づき説明）
議長（梅田会長）	それでは説明が終わりましたので、ただいまの説明につきまして、ご意見やご質問などはございませんか。
委員（茨木委員）	<p>近隣の空き家対策の状況をご説明いただいたのですが、何か月か前の読売新聞埼玉版の記事で、ご覧になった方もいらっしゃると思うのですが、秩父市では空き家が0とそういう報告をいただいています。</p> <p>それは何かと言ったら、移住を促進しているということで、空き家は全く埋まってしまって0という報告を読んで、これは地域が違ってはいても切り口を変えたら、久喜市でも使えるのではないかなと思いました。</p> <p>テレワークが進んでいるので、秩父に住まいを持って、東京都に行くとか、そういう手法で促進して秩父市は空き家が0ということを知ってびっくりしたのですが、では空き家対策などしなくていいのだなと思って記事読んで見たら、不動産屋の人がかなり関わっているみたいで、そういう方たちが発信している部分があるみたいですね。ですから、そういう方法もあるのではないかと考えたものですから言わせていただきます。</p>
議長（梅田会長）	<p>では、ご意見ということで承ります。</p> <p>他に何かありますか。</p>
委員（藤田委員）	<p>ちょっとした疑問なのですが、不動産関係と法務関係で分かれていると思うのですが、不動産関係では「電話・FAX・自社ホームページがあること」「市税が滞納していないこと」ということがあって、法務関係の方にもその条件がないですけれども。</p> <p>そんな方いないってことなのか、これは別にあっても良いと思うのですが、どうなのでしょう。</p>
議長（梅田会長）	法務関係はホームページがあるのではないですか。
委員（藤田委員）	<p>ないところが多いというか。</p> <p>それぞれのこの条件で何事業者が該当するのですか。</p>
事務局（齊藤主任）	<p>不動産関係ですが、埼玉県宅地建物取引業会に入会されているところが99社です。全日本不動産協会の埼玉本部に入会しているところが21社、その中で自社のホームページをお持ちの方が宅地建物取引業協会99社のうち、44社。全日本不動産協会の埼玉本部21社のうち、8社でございます。</p> <p>弁護士事務所ですが、埼玉県の弁護士会に登録されている方が6</p>

	名。司法書士事務所として登録している方が18名ございます。
議長（梅田会長）	はい。では上原委員お願いします。
委員（上原委員）	<p>久喜市に事務所を置いている司法書士は18名が確かにいるのですが、この要件の中で「(3) 日本司法書士連合会が定める単位制度義務研修を必要単位以上取得していること」という要件でさらに絞りをかけると、今私が計算したところ、11名です。</p> <p>司法書士は年間12単位以上、10時間以上の研修を受けなくてはいけないことになっておりますので、その単位をちゃんと受けてクリアしている人が11人ということになります。この研修を受けなくても罰則等はなく、業務に関して支障はないのですが、最新の法令に精通しているとか実務に精通している方のほうが市民の方には安全かと思えます。</p> <p>3番目の要件について私は賛成ですね。</p> <p>また、言い回しなのですが、「日本司法書士連合会」ではなく、「日本司法書士会連合会」が正式な名称となります。</p>
議長（梅田会長）	他にいかがでしょうか。
委員（小森谷委員）	<p>公募条件の5と6についてなのですが、これは申告制となるのですか。</p> <p>また、市街化調整区域と分けた意味は何かあるのですか。あった方がよいと思うのですけれども。</p>
事務局（齊藤主任）	市街化調整区域を取り扱っている不動産事業者も多いかと思うのですが、基本的に市街化区域が多いと思いましたので、5番については市街化区域での実績と考えていただきたいと思えます。6番については、市街化調整区域は建築の制限などかかってきますので、実績がある方でないといけないと思えます。5番と6番は、そういった理由で分けさせていただきました。
委員（小森谷委員）	申告制度についてはどうですか。
事務局（根本補佐）	宅建業の更的手続に提出する経歴書をイメージさせていただいています。こういった取引が過去5年以内であったのかということをお知らせしていただくようなイメージを持っております。
委員（小森谷委員）	分かりました。
議長（梅田会長）	他にいかがでしょうか。
委員（藤田委員）	近い質問なのですが、実績というのはどのくらい直近の実績であるかを聞いたかったのですが、先程、過去5年ということをおっしゃっていたので、それで分かりました。
議長（梅田会長）	<p>他にありますか。</p> <p>なければこの取組みにつきましては、今回いただいた意見などを反映させていただきまして、引き続き協議ということをお願いしたいと思います。</p> <p><b>議 題</b></p> <p><b>(2) 久喜市空家等対策計画（素案）について</b></p> <p>続きまして、議題の(2)久喜市空家等対策計画（素案）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>今回初めて皆様にお示ししました内容でございますので、様々なご意見を伺えればありがたいと思っております。</p> <p>ただいまの事務局からの説明につきまして、改めてご意見ご質問を承りたいと思えます。いかがでしょうか。</p>

委員（阪本委員）	<p>31ページの予防ですが、空き家になる理由の現状分析であるとか、それから空き家になっても管理不全になるかならないか。管理不全になる理由の分析といったものがまず必要になるのではないかと思うのですけれども。そのへんのところはどうかですかね。</p>
事務局（根本補佐）	<p>空き家になる原因というのは相続が大きなものでして、管理不全になってしまう原因というのは適切な相続が行われていないということが大きな原因だと考えております。</p> <p>また、空き家になる原因で最近とても多いと感じるのが、一人暮らしの方が老人ホームに入所して空き家になり、草木が繁茂して管理不全になる、という流れがとても多いように感じております。</p> <p>まずは、今、住宅を持っている方、それから相続の世代の方々に、適切な相続の方法やその重要性を認識してもらうことが、一番必要だと考えておりますので、相続のセミナー等にて啓発していきたいと考えております。</p>
副会長（石田委員）	<p>今のお話に関連してなのですけれども、空き家の原因として今2点適切な相続がされていないということと、お一人で暮らしていらっしゃる方が、施設に入られたりして、そのままお住まいになっていたご自宅が空き家になってしまうということがあると思うのですが、そうであるとすると、その予兆、そういう状況になりうる可能性がある方、要するに今お一人でお住まいになっている高齢の方、いわゆる独居老人の把握というのも必要になってくるかと思うのですが、市としてはある程度データを取っていったりはするのでしょうか。</p>
事務局（根本補佐）	<p>福祉部局では、おそらく独居老人は民生委員が把握されていると思います。それが空き家部局まで情報が来るということはないのですが、やはり私たちが最初に把握するのは管理不全であるという連絡が来て、ここは元々一人暮らしで老人ホームに入ってしまった、という後の事実しか入ってきませんので、福祉部局と連携する必要があると、今、感じたところです。</p>
議長（梅田会長）	<p>他にありますか。</p>
委員（藤田委員）	<p>はい。ご説明ありがとうございました。まず私としては、これ見させていただいて、担当の方を称賛したいなと思っていて、特定空家等に関しては、行政で取り組んでいるところは多いと思うのですけれども、こういった利活用や予防というところまで踏み込んだ計画はなかなか先進的なのではないかというところが、素晴らしいなと思います。</p> <p>今ですね、空き家問題というのが他の部署と関連していかないと予防にならないとか、そういったことが縦割りではなく、横でも繋がっていかないと改善できない問題なのかなというところが、お話にもあったと思うのですけど。</p> <p>少し戻るのですが、アンケートの所有者が住所不明で62件が届かなかったというのがあったと思うのですが、これというのは固定資産税台帳で登録されている方に送っても届かなかったということなのですか。</p>
事務局（根本補佐）	<p>はい、令和2年1月1日現在の固定資産税の課税情報に基づいて所有者の調査を行っていますので、その中で、土地家屋両方とも相続人がいなくて課税できていないもの、建物の課税情報がないので仕方なく土地所有者に送ったもの、納税義務者の住所が海外にある方というものがございました。それが62件になります。</p>
委員（藤田委員）	<p>わかりました。</p> <p>それでいくと、この62件の方というのは、固定資産税を払って</p>

	<p>いないという可能性もあるかと思っていますのですね。</p> <p>そうなった時に、特定空家等の流れの最後のところで、略式代執行や行政代執行、財産管理人の話が出てくると思うのですが、税を扱っている部署との連携をして、固定資産税を払っていないところに対して、しっかり代執行して行って、何かしら活用していくみたいな流れも多分必要なのではないか、というところが私の思ったところなんです。そこまでこの計画だと踏み込んでいかないといけないのかなと思ったので、そういった他部局との連携の部分も計画の中に盛り込んだ方が、先程の話であると福祉課とか、そういったところを含めた方が、より精度の高い実際の施策に踏み込んだ計画になるのではないかと思います。</p>
議長（梅田会長）	意見として受け止めます。他にいかがでしょうか。
委員（阪本委員）	<p>先程の質問に戻るのですが、予防のところ、相続と独居老人、自分ももう時期なりそう気がするのですが、こういう人達の情報を得るといって、先程、民生委員などからいただくという話がありましたけれども、能動的にこちらとしてはどういうアクションを取っていくのか、そこのところをもう少し対策を考えた方が良いのではないかと思いますのですね。</p> <p>この4項目ある中でははっきり見えてこないのですが、</p>
事務局（根本補佐）	<p>まず、福祉部局から情報をいただけるかということなのですが、個人情報との関係もありますので、可能かどうかというのはこちらで今判断つかないのですが、まず、この「相続おしかけ講座」というのが、サロンを単位として10人くらいの方を対象にしたセミナーとなります。大きな会場で一度に集まってしまうのではなく、各地域のサロンに司法書士等が赴いて、講座を開催するものになりますので、一人暮らしの方に対しては、そういった地域の身近なサロンを利用していただけるように働きかけていけたらと思っています。</p> <p>それから、令和元年度になりますけど、「相続おしかけ講座」を開催した時に、福祉部局と連携して、エンディングノートを配布させていただきました。その必要性和書き方、それから家族との話し合いを持っていただくきっかけとして配布しましたので、福祉部局と連携しながら、そういったツールを使いながら、なるべく地域のお年寄りの方々にセミナーに接していただけるような働きかけをしたいと思っています。</p>
委員（相澤委員）	<p>先程、名前があがりました民生委員の代表としまして、一言申し上げたいと思います。民生委員はチラシを各戸に配布してくれという依頼が結構あるのです。その中には、高齢者に対する振込詐欺や交通安全のことなどが結構載っているのですが、はっきり言わせて、土地とか空き家に対しての情報が、高齢者の方には全く入らないのですね。というのは関連がないというか、一人暮らしの高齢者は結構いるのですが、自分達は大丈夫だと思ってらっしゃると思うのですが、いつどうなるか分かりませんよね。突然、倒られて、相続とかそういう問題で困られるということも多々あると思うのですよ。でも、皆さんそういう時にどこに相談したらいいとか、将来不安になっている方もいらっしゃると思うのですよ。それで家族に相談するが一番なのですが、その相談する家族がない場合は、相談窓口で相談すればいいのですが、そこまでいかなければ、配布するものに載せていただいて、「こういう場合はこういうことがありますからご相談ください」とか「こういう窓口がありますよ」というものを一言添えていただくと、相談しやすいかなと思うのです。</p>

	民生委員に相談があった場合には「こういうことがありますよ」と言えるのですが、相談することもできない人もいらっしゃるんですよ。なので、チラシとして皆さんに配布する方法で、民生委員が配布物何枚かまとめてその都度高齢者などのところにはポスティングしているのですから、お願いしたらどうかと思うのですが、どうでしょうか。
事務局（根本補佐）	ありがとうございます。大変参考になりました。
議長（梅田会長）	ある程度、民生委員は担当エリアの中で一人暮らしの方を把握されているのですか。
委員（相澤委員）	そうですね。高齢者台帳というものがあまして、それを閲覧するっていうのが年に1回あるのです。 ですから、何歳以上の方が、というのを閲覧するので、それを見て、ひとり暮らしの方が段々減っていくことがあるのですよ。亡くなったり、そういうことがあるのですが、そういうのを見ながら、ここには一人暮らしの方がいらっしゃるんだなというのが、ある程度把握してますので、それを利用してください。
議長（梅田会長）	大いに参考にさせていただきたいと思います。
委員（都丸委員）	我々も、養護支援というものをやっております。老人会でもやっているのですが、両方やっておりますので、市役所でお願いしてくるとい形なのですが、個人情報引っ掛かってくるので、踏み込みがなかなかできないというのが実情ですね。 ですから、見守る形はとっております。区長としてもそういうのは行ってきつものなのですが、なかなか個人情報がどうしても引っ掛かってきてしまうので、踏み込めないという点があったかなと今思いました。
委員（茨木委員）	3点程教えていただきたいのですが、 策定計画の22ページのイラストっていうのは、凄く良く描けているのですが、これはどこか参考にされたのですか。
議長（梅田会長）	1点ずつにしましょう。
事務局（根本補佐）	はい。22ページのイラストですが、対策計画を委託している事業者が独自に作成したイラストとなります。
委員（茨木委員）	ありがとうございました。 素晴らしく、見てすぐイメージが湧いたので、中々優れたイラストだなと思いました。 それから2点目、この空き家対策とは関係ないかもしれないのですが、やはり1ヶ月前の読売新聞の中に、生産緑地の2022年問題というチラシが入っていたのですね。都市部に膨大な土地が新たに多く供給される可能性があり、土地の価格が下落するかもしれませんと。2022年問題って大きな問題なのですかね。私よくわからず、これで初めて知ったのですが、また空き家とは別なのですけれども、どなたかご存じの方教えていただければ。
議長（梅田会長）	どなたか答えられる方いらっしゃいますか。
委員（藤田委員）	2022年問題なのですがけれども、市街化区域内の農地が生産緑地として指定されているものがありまして、簡単に言うと市街化区域内の農地は「農地ではなく宅地にしましょう」という方針を行政が出していると思うのですがけれども、それでも市街化区域内で農業がしたいという方も当然いらっしゃる。そういう方が農業をやる場合には、固定資産税が安くなります、相続税が安くなります、とい

	<p>うようなことをやっている。その期限が2022年までなのですが、土地の価値が下落するのではという懸念が出たことによって、2022年に申請を出せば延長できますという形になったので、何が起きるかという、農業をそのまま続けたい方は延長の申請を出しますよと。もしくは世代交代の時期になっているので、息子さんが農業をやりたくないために土地を売ります、貸しますといった方が出てきた場合は、2022年で区切って、売ろうという動きが出ている形なので、全部が市場に流通されるっていう訳ではなくて、農業を続けたい方は延長できるという余地を残しているのです、意外とそこまで、土地の価値の下落まではいかないのではないかとされています。</p>
副会長（石田委員）	<p>生産緑地の問題に関しては、生産緑地が解除された場合に固定資産税が生産緑地だったときは、農地評価で安かったのだけれども、解除されると宅地扱いになってしまうので一気に跳ね上がるという切実な問題もあるということをお話します。</p>
議長（梅田会長）	<p>久喜市では年間の生産緑地の解除は何件ぐらいですか。</p>
司会（石井参事）	<p>正しい件数は、今把握できておりません。</p>
議長（梅田会長）	<p>だけど何件かは処理していると思いますが。</p>
司会（石井参事）	<p>そうですね。道路で買収したりですとか、指定されていた方が亡くなったりですとか。</p>
議長（梅田会長）	<p>市内でも、私が着任してから生産緑地を解除して、宅地に分譲しているところが、何件かはあります。 これからもおそらく増えてくるのだと思います。</p>
委員（茨木委員）	<p>3点目なのですが、空き家に該当するかどうかわからないのですが、この間、近隣の区長が集まって東京理科大の跡地のことで説明いただいたので、東京理科大も考えたら空き家なのかなと。では売却の問題が出てくるなという話で、一部の区長会が集まって、総合文化会館で市の方から説明いただいたのですが、そういう東京理科大の跡地の売却についてのプロジェクトチームなどはあるのですか。</p>
議長（梅田会長）	<p>東京理科大の売却についても、今、土地の査定をしているところで、今年度中に公募で民間に売却ということで、今準備をしているところでございます。 出来るだけ早期に空き家状態を解消したいと考えておりますので、もちろん民間の方に取得していただければ、市としても固定資産税をいただけるようになる訳でございますので、出来るだけ早期にやりたいと思っておりますが、様々な条件整理をしているところでございますので、正式に決定しましたら地元の方々にも説明をさせていただきたいと思っております。</p>
委員（茨木委員）	<p>以上です。</p>
議長（梅田会長）	<p>他にございますか。</p>
委員（遠藤委員）	<p>基本方針2「活用・流通」28ページ「(3)市街化調整区域における老朽空家等除却後の土地に係る建築の制限緩和の制限緩和」について、破線で囲まれた部分の要件で(1)から(4)までである</p>

	<p>のですけれども、「除却後、土地が営利目的に供されていないこと」というのは、駐車場とかそういうことなのですかね。</p> <p>農地だと、耕作で貸すではないですか。そういったものでも、金銭のやり取りがあったりすると、営利目的ということになるのですか。</p>
事務局（根本補佐）	<p>初めにおっしゃっていただいた駐車場を主に想定していたのですが、緩和されている3年間の間は草が生えないように、どなたかに貸して耕作している、というのは構わないのではないかなと思うのですけれども、都市計画課と協議して、しっかり基準を考えたいと思います。</p> <p>基本的には駐車場のように賃料をいただいて、耕作等ではない目的で使用しているということを考えております。</p>
委員（遠藤委員）	<p>わかりました。ありがとうございます。</p> <p>それともう1点、その下の「(4)の空家等に付随した農地の取得等に関する下限面積の要件緩和」ですが、これの素晴らしいなど思ったのが、一番下の別段の面積を設定しようとしているのですよね。</p>
事務局（根本補佐）	<p>まだ農業委員会と話をしていないので、これは何とも言えないのですが、調整次第ではもしかしたら、不可能と言われる可能性もございます。担当としては、やりたい方向で調整したいと考えています。</p>
委員（遠藤委員）	<p>ぜひ、よろしく願いいたします。</p> <p>個人要件とかはある程度ハードルが下がるということと、農地の取得要件が下がってくるのかなと思うので、ぜひ、風穴を開けていただきたいと思います。</p>
事務局（根本補佐）	<p>調整させていただきます。</p>
議長（梅田会長）	<p>他にどうでしょうか。</p>
委員（阪本委員）	<p>26ページの主な減免要件の一番下「市税を滞納していないこと」というのがあるのですが、これは必要なかどうか。</p> <p>滞納しているということは、そういう要件は与えない、減免に値しないということなのかと思うのですが、そういう人こそ、減免の必要があると思うのですよ。</p> <p>単純に少し思うのですが、空き家を減らすということについては、逆に良いふうになるのではないかと。</p>
事務局（根本補佐）	<p>空き家を減らすということに関してはそうだと思うのですが、きちんと納税をしている方がいらっしゃる中で、市税を滞納されている方も一方でいらっしゃいまして、一生懸命納税されている方と同じに扱うことはできないと考えております。</p>
委員（阪本委員）	<p>ありがとうございました。</p>
議長（梅田会長）	<p>他にどうでしょうか。</p>
委員（阪本委員）	<p>17ページ、空家等実態調査結果のところ、「普段利用している」「所有でない」との「空き家ではない」回答が216件っていうのがあるのですが、この「所有ではない」とはどういうことですか。他に所有者はいらっしゃるということですか。</p>

事務局（根本補佐）	この「所有ではない」というのが、令和2年1月1日の納税情報で郵送しておりますので、その後売買をして新しい所有者になっているとか、そういったものが考えられると思います。
委員（阪本委員）	そうすると、そういった方々にアクションを取らないといけない訳ですよね。それは新しい所有者がいらっしゃる場合には、新しい所有者の方にこの空き家がどうなっているのと言わないといけないのですね。ちゃんとした管理をやってくださいよ、と。
事務局（根本補佐）	もし、空き家のままで、所有権が移っていて管理不全であれば、新しい所有者の方に助言する必要があると思いますが、例えば、売買して新築している方もございますので、そういった場合には当然空き家ではございませんので、対象にはなりません。
委員（阪本委員）	これは実態調査の結果の話じゃないのですか。
事務局（根本補佐）	これは、アンケートを郵送しまして、最初に建物を確認する設問があるのですが、それに対して「ふだん利用している」「所有でない」と回答した方が216件ということになります。
委員（阪本委員）	その中に何件が所有ではない、というのは特にデータとして今は出せないということだと思うのですが、そういう物件に対するアクションはやっぱりやらないといけないということですよ。 大きな問題か小さな問題か良くわかりませんが、もし、派手な件数がということであれば、これは少し手を打たなければいけないと。というか、実態調査をやらなければいけないということですよ。
事務局（根本補佐）	実態調査報告書本編45ページに空き家であるかの確認のアンケート結果を掲載しております、「ふだん、居住または営業用として使用」が150件、「共同住宅で、1世帯でも入居者がいる」が8件、「売却済・解体済」が55件、「この建物に心当たりがない」が3件ございました。 この合計が216件になります。また、ここに該当した回答の内容からすると、対象のものは空き家ではないということになりますので、この216件を引いた結果になります。
委員（阪本委員）	ちょっとよくわからない。 空き家ではないということですか。
事務局（根本補佐）	この建物をふだん居住・営業として使用していると回答していますので、これは空き家ではないということになります。
委員（阪本委員）	所有ではないということは、空き家ではないということですか。
委員（藤田委員）	この選択肢でいうと、3番が所有ではないと回答した方ということではないのですよね。
委員（阪本委員）	心当たりがないという3件の話ですか。
委員（藤田委員）	多分、55件の話です。
委員（阪本委員）	55件の話です。
委員（藤田委員）	55件については、その後追っていないということですね。
事務局（根本補佐）	はい。追っていないです。この216件については追っていないです。
委員（阪本委員）	55件については、追っていないということですよ。

事務局（根本補佐）	はい。売却済・解体済と回答しておりますので。
委員（阪本委員）	売却済ということは、新しい持ち主がいると。でも、空き家ということで報告があったという件数の中に入っているということですよ。
事務局（根本補佐）	入っていないです。空き家ではないということになります。
委員（阪本委員）	空き家じゃないということですかね。
司会（石井参事）	少しよろしいですか。 今、阪本委員さんをご心配されている部分というと、この中の4つの中では、「この物件に心当たりがない」の3件なのかなと思います。 一旦、この実態調査はこの形で取りまとめさせていただきますけれども、外観的には空き家だと考えられる中で、相手が心当たりないという部分が3件。これに関しては、今後どういった状況かは引き続き見ていく必要があるかと思えます。 そのような形でよろしいですか。
委員（阪本委員）	わかりました。
議長（梅田会長）	それでは、今回いただきました意見も反映させていただきまして、次回の協議会で引き続き協議ということでございますので、資料の方、持ち帰っていただいて、また何かご意見ご質問がある際は、次回お願いしたいと思います。 それでは以上で、議事を終了いたしましたので、議長の任を解かせていただきます。ご協力ありがとうございました。
司会（石井参事）	梅田市長ありがとうございました。  <b>議 題</b> <b>（6）その他について</b>  続きまして、次第の6 その他といたしまして、市街化調整区域における老朽空家等除却後の土地に係る建築制限の緩和について（報告）につきまして、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）	ありがとうございます。5月1日から施行いたしました新たな施策についてのご報告でございました。 ただいまの説明にあたりまして、ご質問等ありますでしょうか。
委員（小森谷委員）	すいません。質問なのですが、もう施行しているものなので何とも言えないのですが、募集要件で、家を再建築するなりする人は、法人でもできるのですか。
事務局（根本補佐）	はい、法人も可能です。
委員（小森谷委員）	日本国籍ではなくても大丈夫ですか。
事務局（根本補佐）	所有者の国籍は問いません。
委員（小森谷委員）	何か、訳の分からない外国の方が、塀を目隠しして盗難車を解体とか始めたらちょっと困ったのですが。
事務局（根本補佐）	その申請については、解体前に必ず事前相談していただき、開発の相談と同じような審査を都市計画課で行いますので、出来る・出

	来ないは厳密な審査があると考えております。
委員（小森谷委員）	最後に質問なのですが、市外の在住者はOKだと思うのですが、隣地で市街化調整区域だったので、農家が1軒建っていて、隣地に農地とか同じ方が所有しているケースがあると思うのですが、そっちは対象外ということですよ。
事務局（根本補佐）	はい。現在建物が建っている区画が対象となります。
委員（小森谷委員）	分かりました。ありがとうございます。
司会（石井参事）	はい、他にいかがでしょうか。 よろしいですか。
司会（石井参事）	それでは、もし、ご不明な点等ございましたら、事務局までお問合せいただければとは存じます。よろしくお願ひいたします。
司会（石井参事）	<b>5 閉 会</b>  それでは、以上で、本日より予定しておりました、議題は全て終了いたしました。長時間に渡りありがとうございました。 最後になりますが、石田副会長から閉会にあたり、ご挨拶を頂戴したいと存じます。
副会長（石田委員）	(副会長挨拶)
司会（石井参事）	ありがとうございました。 それでは、事務局より連絡があります。
事務局（齊藤主任）	次回の協議会につきましては、8月11日水曜日の9時30分から、場所は、久喜市役所の4階、第3・第4会議室となりますので、よろしくお願ひいたします。
司会（石井参事）	委員の皆様におかれましても、長時間に渡りありがとうございました。お疲れ様でございました。 それでは、これをもって閉会とさせていただきます。 本日は、ありがとうございました。
<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 6月 18日</p> <p>会 長 梅 田 修 一</p> <p>委 員 遠 藤 宗 宏</p>	