

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><b>1 開 会</b></p> <p>本日は、お忙しい中お集まりをいただきましてありがとうございます。定刻となりましたので、ただいまから令和3年度第3回空家等対策協議会を開催いたします。</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いいたします。</p> <p>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、出席委員12名で、全員の皆様にご出席いただいておりますので、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>本日の会議におきましては、前回と同様に、新型コロナウイルス感染防止対策としまして、マイクの消毒、そして換気をさせていただきますが、ご協力をいただきたいと思います。</p> <p>続きまして、皆様にいくつかご了承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、本日傍聴人の方は1名でございます。</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ますので、録音、そして写真の撮影につきまして、ご了解いただきたいと思います。</p> <p>それでは、ここで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 (仮称)久喜市空家等地域流通促進事業(案)について</li> <li>・ 資料2 久喜市空家等対策計画(素案)</li> <li>・ 資料3 パブリックコメント(市民意見提出制度)の実施について</li> </ul> <p>以上6点でございますが、お手元の方にはございますでしょうか。ありがとうございます。</p>

司会（石井参事）	<p><b>2 市長挨拶</b></p> <p>それでは会議の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。よろしくお願いいたします。</p>
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）	<p><b>3 議題</b></p> <p><b>（1）（仮称）久喜市空家等地域流通促進事業（案）について</b></p> <p>それでは早速でございますが、次第の3、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項の規定に基づき、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。よろしくお願いいたします。</p>
議長（梅田会長）	<p>それではしばらくの間、議事進行を務めてまいります。</p> <p>はじめに、本日の会議にあたりまして、会議録の署名委員についてお諮りいたします。</p> <p>前回の協議会では、私と相澤委員の2名に一任いただきまして、署名をもって確定しております。</p> <p>今回の署名委員につきましては、名簿順ですと、得能委員ということになりますが、得能委員にお願いできますでしょうか。</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、そのように対応いたします。</p> <p>それでは、議題に入ります。</p> <p>議題（1）（仮称）久喜市空家等地域流通促進事業（案）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1に基づき説明）
議長（梅田会長）	ご説明ありがとうございます。ただいま説明した内容につきまして、ご質問やご意見などがありましたら、お願いいたします。
委員（茨木委員）	いくつかご説明をいただいて、疑問に感じたことをお話しさせていただきたいと思っております。まず1点目なのですが、本議題にはないのですが、先ほど課長からお話がありました、ご了承いただきたいというお話の中で、写真の件がございました。どの範囲の写真を利用されようとしているのかというのが1点です。
事務局（根本補佐）	<p>冒頭に皆様にご了承いただいている写真撮影ですが、空家等対策協議会の記録用として、それから稀にですが、市のSNS等で、こういったことをやっていますというようなPRとか、そういったものに使わせていただくために、念のためご了承いただいているものでございます。</p> <p>この協議会での撮影は、事務のためだけに行っており、事務局の引き継ぎの記録用として撮影させていただいたもので、実際には市民の方々に公開しているような写真はございませんが、念のためご了承をいただいているというところでございます。</p>
委員（茨木委員）	<p>続いて2点目なのですが、先ほどの説明でよく分かりました。</p> <p>2点目は本題なのですが、応募要件ということで、不動産関</p>

	<p>係、法務関係、司法書士関係ということで、それ以外の事業者の方は参加できないのかどうかというのが、当然疑問になってくる訳です、常識に考えて。</p> <p>それ以外の事業者は、この空家等については参加できないのかと。ではどういう事業者が考えられるのかというのがすぐ出てこないのですが、これ以外の事業者もあるのではないかなと、素人は思う訳ですね。それが1つです。お願いします。</p>
事務局（齊藤主任）	<p>専門事業者ですが、想定されるものが空き家の活用ですので、まずは売却や賃貸など、その空き家を今後に生かすための相談が、基本的にはメインになってきますので、そういう場合は、不動産関係が専門事業者となります。それから、売却にあたって相談が多いのが、亡くなった後に相続登記がされてないケースです。そういった場合は、司法書士や、相続等で問題が起きたときには、弁護士となります。そういったところから、不動産業者と法務関係を想定しておりますので、それ以外の業者につきましては、今のところ考えておりません。</p>
委員（茨木委員）	<p>勝手な質問をして大変申し訳ないのですが、対策ということなので、その当事者というのは、持ち主と、それから買いたい人と、その間に事業者が入って、全体に市が絡むと、そういう構図になっていると思うのですね。それ極端なモデルなのですけど、空き家ということのをこれまでいろいろ会議に参加させていただいて思ったのは、非常に密度が濃いということと、一筋縄ではいかないというのをすごく感じてきている訳ですね。</p> <p>この資料を見ましても、これまでの会議にも参加しましても、かなり極端な例と不明な部分と、また地域が絡んでいると複雑な構造になっているので、切り込み方によって、片方の一面しか表現できない部分も出てくるのかなというのは感じているのですが、そうしたときに、この事業名についても、誤解というか、一つの表現でくくりつけるのは難しい部分があるのではないかなというのも、思ったりもした訳ですね。</p> <p>要は、例えばそこに事業名称で「活用サポート窓口」というふうになっていますけど、これを市民が読んだときにどういう反応を示すかと。どうもこの表現だけで済む内容ではないのではないかなというのは、疑問に感じます。</p>
議長（梅田会長）	<p>何か対案はお持ちなのですか。</p>
委員（茨木委員）	<p>対案のところまで行かないのですが、例えば仮称というところで「久喜市空家等地域流通促進事業」とあるじゃないですか。この文章を見ても、「久喜市空家等」という表現と「地域流通促進事業」、これの意味合いというか、広さというと、「地域流通促進」というのは、広い意味での中の空き家というのがあって、他にもう1つ別のものが入ってくると。だから、「空き家」という呼名だけを頭にして、「地域促進事業」というのは、それだけではないだろうというふうに思うわけですよ。「地域促進事業」の中に、1つは空き家対策があると。そして他にこういう促進事業としてあるのではないかと、そういう見方ができるのではないかなというふうには、この一文からは感じ取れますけど。</p>
議長（梅田会長）	<p>基本的には、この事業の趣旨が、市民により分かりやすく伝えられるような、簡潔な名称ということで、事務局も考えてきたと思うのですが、それは他の人の意見も含めて、聞いてみましょう。何か名称について、他に意見がございますか。</p>
委員（藤田委員）	<p>茨木委員のご意見としては、空家等の問題というのは非常に複雑</p>

	<p>で難しい問題であって、それをあまりにも簡単な表現をすることで、市民が誤解を生むのではないかという、おそらくご意見なのかなと思うのですが、今回は地域流通促進というこの言葉もありますけど、あくまで空き家等を解決しようという会議体だと思っていますので、そういう意味では、空き家というピンポイントで入れていくということは、私は正しいのかなと思いますし、それに対して、今回でいうと活用の話に特化した事業で、それ以外の保全であったりというのは、別のところで、この計画のところでカバーされているかと思しますので、あくまで流通という点だけで、その全体の計画の中の流通の部分なので、そういう意味ではこの「サポート窓口」ということで、私はいいのではないかなという意見です。</p>
議長（梅田会長）	事務局から何かありますか、他に名称候補があったのでしょうか。
事務局（根本補佐）	<p>事務局としては、まずこの流通促進事業というのは、皆さんおっしゃったように、活用するための仕組みでございまして、まず空き家をどうしよう、相続した空き家をどうしよう、久喜市に移住したいけれども、中古住宅を買いたいけれどもどうしよう、そういった方々にメッセージが伝わりやすいような名称にしたいと考えました。空き家対策ですので、「空き家」という名称を使ったのと、活用を支援してくれる窓口なのだということで、単純で伝わりやすいメッセージだと思っております。</p> <p>他に候補があったのは、「KUKI 空き家を活かそうプロジェクト」「久喜市空き家のあんしん相談窓口」「くき空き家を活かして地域活性！プロジェクト」、そういった候補はあったのですが、プロジェクトとしてしまうと、少し敷居が高くなってしまったと考えました。そして窓口の方が、一般の方には相談しやすい、敷居の低い、相談してみようかなと思えるような、そういった印象を与えるような考えで、一番は市民の方に伝わりやすくということを考えまして、「空き家の活用サポート窓口」というふうに、案としてさせていただいております。</p>
議長（梅田会長）	他に何かご意見をあればぜひお願いします。
委員（相澤委員）	そもそもこの「空き家の活用サポート窓口」というのは、どこに設置する予定なのですか。それとももう設置されているのですか。
事務局（齊藤主任）	<p>どこかの場所に窓口を設置するというものではなくて、仕組みとしてあるもので、まずは、不動産業者、弁護士、司法書士の専門事業者を公募して決めます。</p> <p>説明の中で、周知用のチラシの話をしたのですが、そのチラシに決定した事業者を掲載しますので、その決定した事業者の中から、利用者に選んでいただき、直接専門事業者へ相談してもらうというものです。</p> <p>例えば、売却であれば決定した不動産業者の中から、自分で選んでいただき、直接その不動産業者に相談してやりとりをするという流れになりますので、どこか施設に行ってその窓口で相談というものではないです。</p> <p>この事業自体は、空き家の所有者等と専門事業者で直接やりとりしていただくというものになります。</p>
事務局（根本補佐）	<p>イメージとしては、公募していただいた事業者の皆さんが窓口になります。</p> <p>空き家の活用をサポートする市と一緒に、一生懸命やりますよという事業者が、サポートの窓口ということになります。</p> <p>その窓口を利用したい方お一人お一人が、自分の悩みに応じて選んでいただくような感じですね。</p>

委員（相澤委員）	つまりこのチラシ等を参考に、その事業者に直にコンタクトすることですか。
事務局（根本補佐）	はい。
委員（相澤委員）	分かりました。ありがとうございます。
議長（梅田会長）	他にご意見ありますか。
委員（茨木委員）	事務局の説明はよく分かるのですが、「活用サポート」というのは、建物の売却が目的だということですね、土地も含めて。そういうふうには引きずってしまうのですが、もっと他にもこのサポートはあると思うのですが、究極は多分、売却なのだろうなというのは分かるのですが、その前の段階のことも当然あるので、そここのところのサポートをもうちょっと濃くしたほうがいいのかと。 例えば売却までのプロセスがある訳で、持ち主がちょっと改善したいとか、建物をもうちょっと近所に迷惑を掛けないような造りにしたいよとか、先ほどの事務局のお話ですと、究極の売却という感じに捉えてしまうのですが、いかがですか。
事務局（齊藤主任）	売却というように聞こえるかもしれませんが、売却だけでなく、リフォームであるとか、リノベーションして貸したいという方もいらっしゃるの、そういった相談も不動産事業者にできます。今回は売却だけではなくて、リフォームなどの賃貸を含めた形で考えております。
委員（茨木委員）	そうすると、先ほど事務局から説明がございました、第2候補、第3候補がいくつか挙げられていたのですが、私はそのほうが優しい表現になっているなど思ったのですよ。というのは、市民レベルからすると、その方が安心して行けるかなと。この表現はちょっと堅いでもんね。堅いか柔らかいかは受け止め方なのですけど。そう思いました。 先ほど挙げられた第2、第3候補は、私はお薦めだなど思いました。ここは意見の分かれるところだろうと思うのですが。
議長（梅田会長）	今日は意見を集約しないといけないので、多少ご不満があっても、最終的には確認ということをお願いしたいと思っておりますので、それはご了承いただければと思います。 他にご意見、ご質問などありますか。
委員（遠藤委員）	簡単になんですけど、先ほど事務局からも話があったように、法律用語の「空家等」をわざと外して「き」を入れた「空き家」にしたというお話で、これ中古も扱うということだったので、もうちょっと空き家だけなのかなと思わせるのではなく、だから中古と思うような問い合わせが出てくる。例えばこれ、居住している所も対象にするということですか、中古という。その辺のニュアンスがもうちょっと伝わったほうが、もし中古まで扱うということであればいいのかなという感じがしました。
事務局（根本補佐）	相談する方がこの仕組みを選ぶのであれば、それはどんなものでもいいとは思っています。この仕組みの趣旨としては、空き家解消の対策の一つでございますので、いずれ空き家になるもの、もしくは1年以上空き家、1年未満でもいいのですが、そういったものを対象にしていきたいと思っています。 この空き家バンクも、1年以上空き家の物件だけではなくて、まだ居住中で、空き家にする予定があるものというものも含まれますので、そういった所有者の方も対象者になると思っています。
議長（梅田会長）	他にご意見、ご質問などありますか。

委員（藤田委員）	<p>事業期間についてなんですけど、これ4年間程でみてらっしゃるのかなと思うのですが、宅建の免許が5年ごとの更新なので、場合によっては途中で免許が切れるというか、基本は更新されるかなと思うのですが、免許番号とかも変わりますので、1年ごとに確認したほうがいいのかなと思いました。</p> <p>あと、費用負担というところは、これはまたいろいろ細かく試算して変わってくるのでしょうか、イメージ的には、1年ごとに6,850円っていうイメージなのか、4年間でこの金額でいいよという話なのか、そういったところも、逆に1年ごとに今年はこのぐらい必要になりそうだから変わりますという話になってくるのか、最初から4年間の分、最初の段階で全部予算として決まっている話なのか。そこによっても、応募する側も気になるのかなと思いますので。</p>
事務局（齊藤主任）	<p>この印刷製本費の部数を今回は、5,000枚と申し上げましたが、実際に事業者が決まった後に、決定した事業者の皆さまからご意見を伺いながら、この費用自体も、印刷部数をもう少し多い方がいいとか、もう少し少なくていいというさまざまな意見があると思いますけれども、印刷製本費は、部数によって単価が変わってきてしまいますので、金額は増減すると思います。その金額とか、あとは、実際事業を行ってみて、チラシのはけ具合によって、1年ごとにするのか、それともなくなり次第という形で追加するのかというのは、その都度対応していきたいと考えております。</p>
議長（梅田会長）	<p>他にご意見はありますか。</p>
委員（阪本委員）	<p>この費用ですけれど、司法書士事務所や弁護士事務所も毎年変わる可能性がありますよね。例えば、司法書士事務所の場合は、前年度に必要単位、12単位を取得していることに限られるわけですよね。そうすると、必要単位がなくなったという事務所があるのかどうか分からないですけど、前年度を常に確認するわけですから、毎年毎年変わる可能性は出てくるということですよ。そうすると毎年窓口が違うということになる訳ですから、毎年チラシは出さないといけないということになりますよね。</p> <p>20社になるのか、それが26社になるのか分からないですけども、それによって変わりますよね。また、はけ具合とかによって、費用は若干変わってきますよ。大体このぐらいは想定していますよ、ということだと思うんですけどね。</p>
事務局（齊藤主任）	<p>阪本委員のおっしゃるとおりで、先ほど説明で申し上げた、不動産関係でいいますと4番目の項目や、司法書士でいえば同じく4番目の項目ですね。このような条件を入れていく中で、応募時は条件を満たしていたけれど、翌年満たせなかった、そういったことがありますので、毎年確認して、もし要件を満たされない場合については事業者から除かれてしまいます。</p> <p>空き家の所有者には、毎年周知していった方が良く考えておりますので、毎年印刷する必要があると考えております。</p>
議長（梅田会長）	<p>他にご意見はありますか。</p>
委員（上原委員）	<p>専門事業者等に関して、不動産関係、弁護士、司法書士以外には、今のところ想定していないというお答えだったのですが、例えば相続の手続を進めるにあたり、広い土地があって、右側を誰々さん、もう片方の左側を誰々さんが相続するように話をまとめるようなときには、土地家屋調査士とかが出てきて、土地を測量するという作業も必要になってくると思うのですが、そういったケースもあります。</p>

	そのようなケースが出た場合は、例えば私とか、弁護士とか、不動産屋の知り合いの土地家屋調査士とか、それぞれの取引先をお願いして差し支えないということでもいいですかね。
事務局（根本補佐）	当然そういった場合もあると思いますし、解体事業者が必要であるとか、色々な流れがあると思いますので、それはこの窓口の事業者を通して、必要に応じて仕事を割り振っていただければと考えています。
委員（上原委員）	分かりました。ありがとうございます。
議長（梅田会長）	他にご意見はよろしいでしょうか。 それではこちらの内容につきましては、事務局案のとおりということで、皆さまよろしいでしょうか。
委員一同	はい。
議長（梅田会長）	ありがとうございました。
議長（梅田会長）	<b>(2) 久喜市空家等対策計画（素案）について</b>  続きまして議題（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いたします。
事務局（根本補佐）	（資料2に基づき説明）
議長（梅田会長）	事務局から説明をいただきました。今回がパブリックコメント前の最後の協議ということになりますので、これまでも皆さまからの意見を様々反映はさせていただいておりましたけれども、最後の機会ということでございますので、皆さまからご意見などがあればお願いしたいと思います。いかがでしょうか。
委員（茨木委員）	17ページの市街化区域、市街化調整区域別の一覧表で、割合が、市街化区域が73パーセント、市街化調整区域が27パーセントの計100パーセントとなっていますけれども、この割合はどういうふうな算出の仕方に出ているのですか。
事務局（根本補佐）	この割合は、総計に市街化区域が1,141件、市街化調整区域が422件、合計で1,563件という数字があると思うのですが、これが実態調査で判明した空き家の数になります。 この1,563件に対して市街化区域は1,141件に対してその73パーセントである1,141件が空き家、市街化調整区域は422件の27パーセントが空き家の割合ということになります。
委員（茨木委員）	今のご説明ですと、管理不全、修繕利活用、利活用を合計した訳ですね。これは合計したこと無理がないですか。
委員（藤田委員）	合計ではなくて、空き家を先に出してから振り分けているという考え方だと思うので、合計しているというよりは、まず空き家の数があって、それを「これは管理不全ですね」「これは修繕利活用できますね」「これは利活用できますね」という振り分けをしているというだけだと思います。
委員（阪本委員）	無理というのはどういう意味ですか。ちょっと今のところは良く分かんないのですがね。単純に振り分けているだけですかね。無理というのはどういうことを聞いているのか。
議長（梅田会長）	茨木委員、もう一回お願いします。
委員（茨木委員）	私が思ったのは、この総計というのは、単純にこの3つの項目を足していいものなのかどうかということで、ちょっと疑問に思った

	<p>のですね。それぞれ条件が違うから、単純に合計してしまっているのかな、無理があるのではないかなと思ったのですよ。</p>
事務局（根本補佐）	<p>例えば市街化調整区域ですと、総計が422件とありますが、市街化調整区域の中の空き家と判明した数が422件で、その内訳とを考えていただいたほうが良いと思うのですが、内訳として管理不全であったものが44件、修繕利活用が179件、利活用できると考えられるものが199件ということで、市街化調整区域内の空き家の状態の内訳と考えていただければと思います。</p>
議長（梅田会長）	<p>上にちゃんと1,563件が空き家だと表記もされているので、あくまでも内訳というご認識で、茨木委員よろしいですか。</p>
委員（茨木委員）	<p>はい。</p>
議長（梅田会長）	<p>他にご意見はありますか。</p>
委員（藤田委員）	<p>17ページの所なのですが、市街化調整区域の空き家が27パーセントということで、市街化区域に比べると（総数が）少ないにもかかわらず、管理不全の空き家の数は市街化区域よりも市街化調整区域の方が多いと。</p> <p>これは色々な取引の難しさというところがあると思うのですが、そう考えると、より市街化調整区域に対して、「修繕利活用できますよ」だとか「利活用できますよ」と判定されているものもあると思うのですが、放っておけば管理不全になる確率がおそらく非常に高いのではないかなというところが、この調査からも分かると思うのですが、そういったところでの、何か実効性のあるアクションみたいなものというのは、今後どのように、市街化区域と市街化調整区域で分けて、何かやっていくことというのはあるのかないのかというのを、そこを確認できればと思います。</p>
事務局（根本補佐）	<p>藤田委員がおっしゃるように、管理不全空き家でいいますと、市街化調整区域の方が全体としての割合は高くなっています。1つには、市街化調整区域に対する対策も大変重要で必要なものだという事は、この表からも分かるかと思います。</p> <p>5月から始めました市街化調整区域の建築制限の緩和という制度も、この市街化調整区域に着目した対策だと考えています。空き家に関しては、市街化区域の方が、管理不全空き家が目立ちますし、周辺に与える影響が大きい一方で、市街化調整区域は周辺に与える影響は少ないかもしれませんが、空き家の状態は、悪いところが多いです。</p> <p>相続が何代もされていないものも多いと思っています。</p> <p>市街化調整区域にはそういった問題がありますので、市街化調整区域の空き家の所有者の方には、相続の周知が必要だと思っています。予防として今後必要かと思っています。</p> <p>区域が違いますけれども、求められる対策も違うのですが、所有者の悩みの大小はあまり関係なくて、苦しんでいる方もたくさんいらっしゃいますので、その地域に合ったアプローチの仕方をアドバイスしながら、対応していければと思っています。</p>
委員（藤田委員）	<p>ありがとうございます。</p> <p>あともう1点だけ。29ページの費用補助を検討しますというのが</p>



	あると思うのですが、これは今期の3月で、久喜市空家等対策計画が確定して、それを法的根拠として次の期で予算を付けるという考え方でよろしいのでしょうか。
事務局（根本補佐）	この「検討します」という表現なのですがけれども、(2)の空き家のコミュニティ施設への改修であるとか、条件不利空家等の支援という部分は、国の補助金が適用になるものでございまして、空家等対策計画の策定というのが1つの条件でございまして。ですので、この計画にうたうことで、初めて申請ができるというものになりますので、計画に「検討します」とは書かれていますけれども、策定後は、そういった補助を国に申請したいと考えています。
委員（藤田委員）	ありがとうございます。
議長（梅田会長）	他にご意見はありますか。
委員（小森谷委員）	すいません。29ページなのですが、除却後、土地が営利目的に供されていないことということなのですが、この営利目的というのはどういう意味なのですかね。
事務局（根本補佐）	例えば一番分かりやすいのは、駐車場かなと思うのですが、そういった営利の目的で、例えば駐車場ですとか、そういったものに使われていないことということになります。
議長（梅田会長）	他にご意見はありますか。
委員（阪本委員）	確認なのですが、前回の話で出ていたのか分からないのですが、17ページですね。現地調査で判明した空き家件数が1,779件、空き家ではないと回答したのが216件ということなのですが、空き家件数から空き家ではない件数を引いたものを、空き家件数だと言っているのですが、これはどういうことなのですかね。 10ページでは、現地調査対象が2,689件あって、空き家ではない、それから追加発見が64件あるのですが、それを足して、要は空き家件数を引いている訳ですね。で、空き家件数だと言っているのだけど、これはイマイチ、あまり大した問題ではないと思うのですが、どういう意味だったのかというのをちょっと。
事務局（根本補佐）	まず10ページですが、これは空き家の実態調査の結果でございまして、下の方に式があると思うのですが、これは現地調査で、あくまでも所有者本人に聞いたものではなくて、調査員が外観から判断した数ということになります。水道の閉栓情報等で調査の対象になったのが2,689件、それから真ん中の方に表がありますけれども、実際に現地へ赴いて外観を見たところ、空き家ではなかったもの、現地を見て空き家ではないと判断したものが974件、現地調査をする中で空き家を追加で発見したものが64件、その差し引きで1,779件。これは現地調査をしたときの、空き家と考えられる件数になります。 一方で、17ページですが、この現地調査の後に所有者アンケート調査をやってございまして、この1,779件のうち、所有者アンケートで所有者本人が「空き家ではありませんよ」と回答した件数、これが216件ございまして。よって、現地の調査で判明した1,779件から、所有者自身が空き家ではないと言っている

	ものを引いた数が、市内の空き家の件数1, 563件という数になります。
委員（阪本委員）	分かりました。
議長（梅田会長）	それでは他にいかがでしょうか。
委員（遠藤委員）	<p>先ほど藤田委員が言った、管理不全の空き家の数が調整区域の方が多いという17ページのことなのですが、先ほどの相続問題等々もあって、なかなか悪い状態のものが多いってことだったので、あともう1点、29ページにあります、(4)の市街化調整区域内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ということで、この除却証明をもらえば、3年再建築ができるっていうのですが、これを過ぎたらちょっとやばいからといって、残しておいた方がいいよということも考えられるのですね。</p> <p>要はなかなか3年で、それが何とか次の再建築につながるようなアプローチとか提案ができれば良いのだけど、市街化調整区域内において、なかなか3年で解決するってことは難しい部分もあるので、だったらどんな形であれ残したほうが良いよと、こっちは資産を守るためにアドバイスをするというのもあるのですね。</p> <p>だからその辺を開発部門と連携して、うまくやっていかないといけないのかなというのがあります。</p> <p>それともう1点だけなのですが、30ページでお話いただいたのですが、空き家バンクをこれから運営するに当たって、物件数が多いほど閲覧数が多いというお話だったので、例えば我々が抱えているお客さまを、その空き家バンク経由してもらった方が、閲覧数とかアクセス数が多くなるのかなという、そういうずるい考えもあったりするのかなというのが思ったのですが。その2点、よろしくをお願いします。</p>
事務局（齊藤主任）	<p>まず1つ目の市街化調整の有効期間ですが、都市計画課の開発部門と協議しまして、現在3年間という形でやっております。</p> <p>都市整備課としては、空き家の周辺に及ぼす危険性などを重視したいと思いますので、もし危ない状態なのに、有効期間があるから残しておくというの、近隣のことを考えると危険であると思いますので、年数については、都市計画課の開発部門と相談しながら考えていきたいと思います。5年、10年と延ばしても、空き家の視点としては、活用していただきたい。ただ、10年にしてしまうと、10年あるからいいや、というようになってしまう可能性があり、なかなか活用につながっていかないと思っております。そうはいつでも2年だと短すぎてしまうので、そのあたりを鑑みて、3年という形で実施しています。今後、その辺が課題になると思うので、状況に応じて対応していきたいと考えております。</p>
委員（遠藤委員）	<p>では3年ごとに更新ではないけど、こういう活動をしているのだけど売れないとか、そういうアクションをしているのだけというのは、なんかそういう報告義務みたいなのがあれば多少緩和して、延長できるとか、そういうような、何もしないで3年経ちましたでは、さすがに利活用にはつながらないのかなと思うのですが、アクションしているのだけど、なかなかつながらないという、そういう</p>

	うところの救済も欲しいなというのは感じました。ありがとうございます。
事務局（根本補佐）	<p>もうひとつ空き家バンクについてですが、この「いえかつKU KI」の仕組みが、利用したい方や所有者の方が専門事業者へ相談しますと、専門事業者の方に、自社サイト、不動産サイトに登録していただくのですが、それと同時に、市を介して空き家バンクにも掲載できるようにしたいと考えております。</p> <p>この仕組みであれば、空き家バンクの登録件数は増えていくのではないかと思っています。ぜひ今後、事業者の方にもご協力いただいて、所有者に「空き家バンクにも登録しませんか」というように促していただいて、両方のサイトに載せていく。空き家バンクにも不動産情報サイトにも両方に載せていって、利用者はどちらを見るかは自由です。空き家バンクを見た方が、成約かもしれないし、不動産サイトを見た方が、同じく成約かもしれないし、それは結局活用に結び付きますのでどちらでもいいと考えています。空き家バンクの情報掲載量は増える仕組みであると思っています。</p>
委員（遠藤委員）	私もちょっと読み取りが甘かったのですが、そうですね、それはあると思います。わりと一般媒体だとみんな載せやすいけど、専用媒体は、なかなか載せてくれる人というのが、少ないのかという感じはするのですが。分かりました。ありがとうございます。
議長（梅田会長）	他にどうでしょうか。
委員（茨木委員）	先ほど遠藤委員からご質問がありましたように、私、前回質問したのですが、悩ましい数字だなと。要するに3年というのは多分、根拠はないのだろうなと思ったのです。ないからこそ言い逃れができるし、では2年ではいけないのですか。これも根拠がないがために議論が出てくるのであって、では5年、10年だったらどうなのかといったときに、ちょっと長いのではないの。これも根拠がないのですよね。だから根拠のない中で積み上げた数字なので、議論があっても当然である。だからそれをやはりきちんとした形で、3年にしたってという根拠をお示ししていただけると、この数字というのはやはり責任を伴う数字なので、そういうエビデンスが必要かなと思います。
事務局（根本補佐）	<p>3年ということなのですけども、1つ参考にした根拠としては、国が、相続した建物を解体して更地にした土地を譲渡したときに、3,000万円の控除制度があるのですが、それが3年という期間になります。そういった期間を参考にしたのと、あと先ほどおっしゃっていた部分については、市街化調整区域に関する部分ですので、市街化調整区域は、開発を抑制する区域ということでもございますので、あまり長過ぎるといのは、抑制する区域というところに反するという部分で、都市計画課と調整の上で3年という形にさせていただきました。</p> <p>その間、除却をして、固定資産税の減免を受けられたり、そういったメリットもございますので、その間に何とか活用の方法を見つけていただければという思いで、この制度を設定しました。</p>
委員（茨木委員）	3年縛りの持ち家は、持っている土地や建物は、何らかの決断を

	しなければいけないと、そういうふうには解釈していい訳ですよ。できなければ流れるというふうには解釈するのでしょうか。3年が、今お話ししていただいたように、3,000万円の相続がどうのこうのとなっていますけど、それはまた別なんじゃないかなと思っています。以上です。
議長（梅田会長）	ご意見ということでよろしいですか。
委員（茨木委員）	そうです。
議長（梅田会長）	他にございますか。 それでは大体、意見が出そろったようでございますので、皆さまからのご意見などを十分に踏まえまして、パブリックコメントにいいよ進んでまいりたいと思います。  以上で本日の議事を全部、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。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。
司会（石井参事）	<b>4 その他</b> <b>・パブリックコメント（市民意見提出制度）の実施について</b>  それでは続きまして、次第の4「その他」ということで、パブリックコメント（市民意見提出制度）の実施について事務局から説明させていただきます。
事務局（齊藤主任）	（資料3に基づき説明）
司会（石井参事）	ありがとうございました。 それではただいまの説明につきましてご質問、ご意見ございますでしょうか。
委員（石田委員）	あまりそんなに想定される事態ではないとは思いますが、6番の検討期間の公表のところで「市ホームページで氏名、住所を除き公開する」と書いてあるのですが、ここで氏名、住所はともかく、自分の名前出してほしいみたいな人が出てきた場合であっても、これは非公開にするということで公開をしないということでしょうか。
事務局（齊藤主任）	氏名と住所のほうは非公開という形で掲載します。
委員（石田委員）	分かりました。
司会（石井参事）	他にいかがでしょうか。
委員（茨木委員）	期間が12月27日までということで、その後取りまとめもある訳ですけども、公開予定日は来年度いつ頃になりそうですか。
事務局（齊藤主任）	来年度、第4回目の協議会を行った後に公開予定でございます。
委員（茨木委員）	貴重なコメントいただく訳ですので、早く公開してほしいという市民の方もいらっしゃるかと思いますので、その辺も意識して進めていただけたらと思います。
司会（石井参事）	ご意見ということでよろしいでしょうか。
委員（茨木委員）	はい。
司会（石井参事）	ありがとうございます。 このいただいた意見を反映した形で、次回のこの会議で、どのよ

	<p>うな対策計画の案が変わりますといったことは、まずは委員の皆様には説明させていただき予定でございまして、それと時を合わせるような形で、公開していくような形になろうかと思っておりますので、よろしくお願いたします。</p> <p>他にいかがでしょうか。よろしいですか。</p> <p>それでは続いて、事務局より事務連絡がございまして。</p>
事務局（齊藤主任）	<p>次回の協議会の日程についてですが、令和4年1月24日の午後1時30分からです。会場は、久喜市役所の4階の会議室になります。開催通知に関しては、改めてさせていただきますのでよろしくお願いたします。</p>
司会（石井参事）	<p>ありがとうございました。</p> <p>委員の皆さまから全体を通してご質問、ご意見等ございましたでしょうか。</p>
委員一同	<p>ありません。</p>
司会（石井参事）	<p>ありがとうございます。もしご不明な点等がございましたら、後ほどでも、事務局までお問い合わせをいただければと思います。</p>
司会（石井参事）	<p><b>5 閉 会</b></p> <p>それでは以上をもちまして、本日予定しておりました議題は全て終了いたしました。</p> <p>ここで石田副会長から、閉会にあたってのごあいさつを頂戴したいと存じます。よろしくお願いたします。</p>
副会長（石田委員）	<p>（副会長挨拶）</p>
司会（石井参事）	<p>ありがとうございました。</p> <p>委員の皆さま、大変お疲れさまでした。</p> <p>本日はこれで終了となります。どうも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11月29日</p> <p>会 長 梅田 修一</p> <p>委 員 得能 和代</p>	