

会 議 録

会 議 名	令和5年度第1回東松山市空家等対策協議会					
開 催 日 時	令和5年8月29日（火）			開 会	午後2時30分	
				閉 会	午後3時45分	
開 催 場 所	東松山市総合会館 3階 302会議室					
会 議 次 第	1 開会 2 会長選出 3 職務代理者の指名 4 議事 (1) 令和4年度事業の実績について (2) 令和5年度事業について (3) その他 5 閉会					
公開・非公開の別	公 開		傍 聴 者 数		3人	
非公開の理由 (非公開の場合)						
委員出欠状況	会 長	山口 和彦	出席	委 員	柴崎 智哉	出席
	委 員	戸森 健治	出席	委 員	松本 朗	出席
	委 員	橋本 隆	出席	委 員	出口 賢一	出席
	委 員	田中 二美江	出席	委 員	吉田 孝	出席
	委 員	米山 真澄	出席	委 員	新井 悠木	出席
	委 員	藤村 哲史	出席			
事 務 局	都市計画部 部長 笠原 勉			住宅建築課 主任 水谷謙介		
	都市計画部 次長 細野康弘			住宅建築課 主事補 笹原 祥		
	住宅建築課 課長 権田知敬			環境政策課 課長 山本正史		
	住宅建築課 副課長 川畑順子			環境政策課 副課長 宮尾哲人		

次 第	顛 末
1 開 会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委員出席状況の報告 ・ 委員紹介 ・ 配布資料の確認
2 会長選出	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委員の互選により、山口委員を会長に選出 ・ 会長あいさつ
3 職務代理者の指名	<ul style="list-style-type: none"> ・ 会長が戸森委員を職務代理者に指名 <ul style="list-style-type: none"> ● 会長より松本委員及び出口委員を会議録の署名委員に指名 ● 会議の公開を決定。傍聴人が3名いることを報告。傍聴人入室。
4 議 事	<ul style="list-style-type: none"> ● 議事（1）令和4年度事業の実績について 資料1「東松山市の空き家対策について」、資料2「住宅をお持ちのみなさまへ」、資料3-1「住宅（空き家）所有者等実態アンケート調査御協力のお願い」、資料3-2「令和4年度東松山市住宅（空き家）所有者等実態アンケート調査結果」に基づき事務局より説明。 ● 質疑応答 <p>（田中委員） 一人暮らしの方が多い中で、病気等で突然亡くなり空き家になって</p>

しまったということが多々あるが、市が親族等を探し相続等について踏み込んだ対応をしているか。

(事務局：住宅建築課)

個別に相談があった場合は、市及び関係団体の無料相談窓口を案内している。また、年に一度、空き家所有者等へ制度周知のためのリーフレットを送ることにより親族等へも周知が図られていると考えている。

(田中委員)

一人暮らしの方が亡くなった時に、親戚の方が知らないというケースもあると思うが、納税されないなどの情報から市が一番早く把握できるのではないかと思うがいかがか。

(事務局：環境政策課)

空き家の状態が続き管理不全の状態に向かっていくもの、自治会など地域の方から相談のあったものについては、現場確認のうえ、相続人の戸籍調査あるいは固定資産税の台帳調査などの追跡調査を行い、所有者及び相続人へ適正管理を促している。ただ、粘り強く対応しているものの、関係が近くない方はそのような土地があったということも知らないため、適正管理について強く踏み込んで対応することが難しいところである。

(田中委員)

空き家になった住宅が、いずれ近所迷惑になるというケースも多いと思うが、そういった場合には、行政として適正な管理をする義務はないということによろしいか。

(事務局：環境政策課)

行政として市が直接土地を管理することはありません。民法が改正され、所有者が見つからない場合は、隣接の地権者の方が越境しているものを切るなど対処するというのが現状である。

(田中委員)

そういった空き家は、ほとんどない状況なのか。

(事務局：環境政策課)

空き家の調査からすると、管理されている状態のものが多い。管理が行き届いていない方向に向かっている案件が、今年の7月時点で60件把握している。管理不全により周辺への影響が大きいものについては、年2回のパトロールや台風の後の臨時パトロールを行っている。

ただし、空き家の調査は自治会を通じて実施しており、空き家の把握には限界があるため、実際には老朽空き家の除却に関する相談により空き家であることが分かることもある。

(戸森委員)

資料3-2のアンケート調査結果で、回答率が25%に留まっているのはなぜか。

(事務局：住宅建築課)

アンケートは、制度周知のリーフレットを送付する方を対象として幅広く実施したためと思われる。

(橋本委員)

空き家バンクの成約率が高いことから、もっと活用されればよいと思うがいかがか。

(事務局：住宅建築課)

空き家バンク等の各種制度については、空き家所有者等へ年に一度リーフレットを送るなど周知を図っているが、更に活用いただけるよう空き家バンク登録手続きを簡略するなど検討している。

(藤村委員)

一般の物件サイトではなく、空き家バンクを利用するメリットがあるのか。また、空き家バンクは広く知られているのか。

(事務局：住宅建築課)

空き家バンクに登録した物件は、市で周知するとともに協定を締結している宅地建物取引業協会埼玉西部支部の不動産事業者でも一般の媒介物件として扱っており、双方で周知することができる。また、空き家バンク制度を知った上で市に問合せしてくる方も一定数いる。

(藤村委員)

大手の物件サイトに登録した方が、効果的ではないかと思うがいかがか。

(事務局：住宅建築課)

空き家バンクに協力いただいている不動産事業者も大手の物件サイトを活用している。

(藤村委員)

その物件サイトにも空き家バンクの対象物件が登録されているのか。

(事務局：住宅建築課)

登録されている。

(松本委員)

媒介する物件は、全国の物件情報サイトに登録する義務がある。業者間登録のサイトに登録することにより、全国の物件を探すことができる。

(戸森委員)

コロナ禍で、小川町や滑川町は単に移住というよりも、街の活性化というところを報道されていた。その中で、「移住促進空き家利活用補助金交付制度」の交付実績が令和4年度は1件ということについてのどのように考えているか。また、以前は環境に大きく影響するような空き家が何件かあるという話もあったが、現状はどうか。

(事務局：住宅建築課)

「移住促進空き家利活用補助金交付制度」の対象となる物件は、空き家バンクに登録していることが条件であるが、登録件数が少ないことが一つの要因であると考えている。現在、制度を見直すことについて検討している。

(事務局：環境政策課)

老朽空き家として、環境政策課でパトロールを行っている管理不全の空き家は、市内で10件である。

「老朽空き家除却補助金交付制度」により取り壊しに至った老朽空き家は、平成29年から令和4年度までの実績で38件である。その他にも自分で除却しているものもあるので、老朽空き家については、ある一定程度解消されていると考える。

- 議事(2) 令和5年度事業について

資料1の8ページ「令和5年度事業について」、資料4-1「相続おしかけ講座」、資料4-2「『空き家コーディネーター』制度」に基づき事務局より説明。

- 質疑応答

(山口会長)

昨年度、リーフレット及びアンケートを1,185件送付したとのことだが、これに対する問合せはどのくらいあったのか。

(事務局：住宅建築課)

送付してから現在まで約30件の問い合わせ及び相談があった。内容は、制度の詳細についての問い合わせや所有者情報の提供などがあった。毎年送付していることもあってか、問い合わせ件数が減少傾向にあることから、リーフレットの内容についても工夫が必要かと考えている。

(吉田委員)

「移住促進空き家利活用補助金交付制度」の対象物件は、昭和56年6月時点の新耐震基準であるものだが、旧耐震基準のものであっても耐震改修により補強すれば、補助金を活用できるのか。

(事務局：住宅建築課)

そのとおりである。住宅建築課では旧耐震基準の住宅を新耐震基準に耐震改修する際の補助制度もあるので、耐震改修と空き家リフォームの補助制度を一緒に活用することも想定して制度設計をしている。

(吉田委員)

木造の建物であると、平成12年改正の耐震基準を満たすようにすると良いと思うがいかがか。

(事務局：住宅建築課)

現在のところは、市の耐震に関する目標を昭和56年以前に建築された住宅の耐震化率の向上としているので、当面は変更する予定はない。

(柴崎委員)

資料4-1の相続おしかけ講座については、埼玉司法書士会も関与しているが、自治会からの申し込みがほとんどであるようだ。チラシは、自治会等へ配布しているのか。

(事務局：住宅建築課)

現在は、市のホームページに掲載するとともに、市役所及び各活動センターで配布している。自治会に周知することについては、検討・調整する。

(松本委員)

資料4-2の空き家コーディネーターについては、宅地建物取引業協会の役員のほとんどが資格を取った。幅広い相談に対応できるので、市の対策にも活用してもらいたい。

(吉田委員)

資料2の埼玉建築士会と埼玉県建築士事務所協会の無料住宅相談は、10月から予約制になると思うので確認してほしい。

(橋本委員)

先ほどの松本委員の説明では、全国規模のネットがあるとのことだが、市の空き家バンクに登録すると全国規模のネットで見てもらえるのであれば空き家バンク活用の訴え方のヒントになるように思うがいかがか。

(事務局：住宅建築課)

市の空き家バンクに登録すると、不動産事業者は通常の媒介と同様に全国の物件情報サイトに登録し、また、市は国土交通省の制度である「全国版空き家バンク」にも登録することから、空き家バンクに登録することをきっかけに物件について広く情報発信でき、これらのメリットを周知していくことは効果的であると思われるため、今後の制度周知に役立てて参ります。

(橋本委員)

個人ですぐ近くの不動産業者にだけ依頼しているのと比べると圧倒的にパワーは違うと思う。何かヒントがあるように思われる。

(藤村委員)

一般の不動産事業者に依頼するより、空き家バンクに登録するメリットはあるのか。

(事務局：住宅建築課)

空き家バンクでは、宅地建物取引業協会西部支部が協会員である不動産事業者を選定することができるため、自分で業者選定をすることが難しい方にはメリットがある。また、空き家所有者が売却等をするきっかけづくりとして市の空き家バンク制度が重要であると考えている。

(松本委員)

条件の難しい物件は、幅広く周知しないと売却できないため、宅地建物取引業協会埼玉西部支部も協力しているところである。

● 議事（3）その他

(事務局：住宅建築課)

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の一部改正について、資料5「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」に基づき事務局より説明。

● 質疑応答

(戸森委員)

「接道に係る前面道路の幅員規制を合理化」「用途規制等を合理化」の合理化とは何か。

(事務局：住宅建築課)

建築基準法上、接道する道路の幅員が4m未満の敷地では建て替えができない場合や建築物の用途を変更できない場合でも市の計画や方針によっては少し緩やかにすることができるよというような改正を合理化と表現されている。また、詳細の運用については、国から示されていない状況である。

(山口会長)

詳細の運用等が分かった際には、適時情報提供すること。

(米山委員)

空き家の敷地内の雑草の草刈りや樹木の枝落としなど、近所の方が善意でやることは可能なのか。こうしたことが可能であれば近隣への悪影響が少なくなると思うが、他人のものであるため勝手にできないと思う。また、自治会が空き家の所有者から管理料・草刈り代などを受けて管理してあげる、また、行政が所有者と自治会との間の仲介をするなどの取り組みも必要になってくるのではないかと。

(事務局：環境政策課)

まず一点目の敷地内の雑草の草刈りや樹木の枝落としなどの管理行為であるが、通常民法の適用の範疇であり、自治会の方が勝手に敷地に入って管理をすることはできないものとする。あくまで、隣接の自分の家側に越境しているものについて、刈り取る行為は民法の範囲での対応になる。

二点目の所有者と自治会の仲介については、なかにはそのような提案をされる自治会もあり、環境政策課で所有者を調査し、所有者へ自治会からの提案を伝え、双方で相談するケースは稀にある。

あくまでその所有者と自治会の考え方によるが、市は相談があれば意向を伝えることはしたいと思う。

自治会によって考え方が違うことから、現時点では全自治会を対象に対応する方針はない。所有者及び自治会から相談があれば、相談内容に応じて協力していく。

(米山委員)

所有者からの相談でもあれば対応するのか。

(事務局：環境政策課)

相談内容に応じて対応する。

(橋本委員)

社会福祉協議会の支え合いサポート事業により、有料ではあるが管理の協力をすることができる。

(米山委員)

樹木が東京電力やN T Tの電線にかかっていることがあるが、通常地主の方へどのようなアプローチをしているのか。

(事務局：環境政策課)

電線にかかっている樹木については、地主の方に危険な状態であること及び管理の適正化について伝えるとともに、電線の管理者である東京電力及びN T Tに情報提供し対応するよう依頼したい。

