

会 議 録

会議の名称	令和3年度第2回行田市空家等対策協議会
開催日時	令和3年11月5日（金） 開会：午前10時00分・閉会：午前11時55分
開催場所	行田市産業文化会館2階・第2会議室
出席者（委員） 氏 名	石井直彦、小池利昌、栗原三郎、川野健人、星山信明、新井誠（代理：山本榮治）、遠藤修平、大木孝介、藤間利一、小林定春、戸田都生男、朽木宏、長谷見悟（名簿順・敬称略）
欠席者（委員） 氏 名	なし
事務局	斎藤都市整備部次長兼建築開発課長 柿沼建築開発課主査、高橋建築開発課主任
会議内容	1 開会 2 あいさつ 3 議事 （1）ロードマップに基づく実施内容及び検証 （2）（仮称）第2次行田市空家等対策計画骨子（案） 4 事務連絡 5 閉会
会議資料	（資料名・概要等） 1 次第 2 席次表 3 ロードマップに基づく実施内容及び検証 [資料1] 4 （仮称）第2次行田市空家等対策計画骨子（案）[資料2] 5 行田市空家等対策計画 新旧対照表 [参考]
その他必要 事項	傍聴人2名

発 言 者	会議の経過（議題・発言内容・結論等）
事務局（課長）	<p>■ 司会（柿沼建築開発課主査）</p> <p>1 開会</p> <p>2 あいさつ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 石井会長よりあいさつ <p>3 議事（議事進行：石井会長）</p> <p>（1）ロードマップに基づく実施内容及び検証</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事務局より、資料1に基づき説明
朽木委員	<p>【質疑】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市として、これまで様々な空き家対策に取り組んできたと報告があった。その中で、重要課題は何だと考えるか。
事務局（課長）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 相続問題である。きちんと相続登記されていないと空き家の所有者把握が困難な場合があり、国も法改正をもって対応していく流れがある。
川野委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特定空家の認定実績及び認定見込みはあるか。 ・ 相続問題があることは承知している。仮に相続放棄した場合でも、次の所有者が決まるまでは民法上の善管注意義務があり管理を免れるわけではない。それでも管理ができない場合は、相続財産管理人制度の活用が見込まれるが、予納金が最低でも50万円程度かかる。善管注意義務を用いた指導と相続財産管理人の選任、双方で対応することが重要である。
事務局（課長）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現状、特定空家の認定実績及び認定見込みはない。特定空家と認定するか否かは、行政として個人の資産に介入することになるので、本協議会に諮りながら慎重に検討するものである。
星山委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 相続登記未了に対して、専門団体と連携していく中でなぜ未了なのか把握できているか。例えば、誰が解体費用を捻出するか、遺産分割協議で折り合いがつかない、そもそも登記を失念している等が考えられる。
事務局（課長）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 登記することで責任を負いたくない、親族間の話し合いがうま

藤間委員	<p>くいかない等の理由が考えられる。今後も検証を続けていく。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市のまちづくりのために、例えば観光客向けのメインストリート等のエリアを定めて、一括して空き家（店舗）の有効活用を図っていく手法はいかがか。
事務局（課長）	<ul style="list-style-type: none"> ・空き店舗等の活用については、商工部局で融資を通じた起業家支援を行っている。エリアを定める点については、現在まちづくりの一環として、八幡通りを中心ににぎわいづくりに着手しているが、空き家に関する重点地区を設定するとすると今後検討が必要である。
代理：山本氏	<ul style="list-style-type: none"> ・埼玉県宅地建物取引業協会北埼支部では市と提携し、空き家バンク制度の活用相談を担っている。最近は、未相続や農地法違反等の問題があり、解決に向けて専門家への相談を促すも拒否されるなど活用に至らないケースが増えている。活用相談の段階で、官民連携して情報共有できたら良いと思う。
事務局（課長）	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家バンクの活用相談を担っていただき、感謝申し上げます。建築開発課としても情報共有を図っていきたい。
大木委員	<ul style="list-style-type: none"> ・市内に空き家の特区を設けて、空き家所有者には住宅用地特例（減税措置）をなしとすることは可能か。そうすれば所有者が税負担を考慮して空き家を手放す動機になると思う。 <p>これから少子高齢化に伴って空き家が増えてくる。きちんと対処できるのかどうか疑問に感じている。</p>
事務局（課長）	<ul style="list-style-type: none"> ・資料1の5ページに住宅用地特例（減税措置）について紹介している。問題のある空き家が、特措法の勧告対象になった場合には、この特例から解除されることになる。しかし、最終的に行政代執行に繋がるため、個人の資産に対する慎重な判断をしなければならない。空き家の特区の設定については検討を要する。
石井会長	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の特区の設定及び住宅用地特例（減税措置）の解除については、事務局で調べておくこと。

戸田委員	<ul style="list-style-type: none"> 問題のある空き家については、住宅用地特例（減税措置）が解除される可能性があることを固定資産税納税通知書等に同封するチラシで周知を図っているか。
事務局（課長）	<ul style="list-style-type: none"> 適正に管理されていない場合には、住宅用地特例（減税措置）が解除される場合があることを所有者宛に周知している。
栗原委員	<ul style="list-style-type: none"> 空き家に纏わる樹木繁茂や害虫被害等、衛生面に不安を感じる住民の声がある。周辺的生活環境に悪影響を与える空き家をどのように把握しているのか。
事務局（課長）	<ul style="list-style-type: none"> 市として、所有者に文書を送付するのみで指導終了としているか。また、台風等に対して空き家の被害はあるか。 住民からの通報を受け、環境課と情報共有している。文書を送付した後、建物等の不具合や草木繁茂等が解消されたか確認する現地調査を行っている。台風等による被害も報告されたことがあり、空き家の所有者に対して、適正な維持管理を指導している。
事務局（主任）	<p>(2) (仮称) 第2次行田市空家等対策計画骨子 (案)</p> <ul style="list-style-type: none"> 事務局より、資料2及び参考資料に基づき説明
藤間委員	<p>【質疑】</p> <ul style="list-style-type: none"> まちとして魅力発信せずに、交流人口が減ると自ずと空き家数が増えていくと思う。観光で稼ぐような場所を定めることで、まちの魅力向上と併せて空き家数も減少するのではないか。よって、計画対象範囲を行田市全域とするよりも、地域を定めて一極集中して公費を投入すべきと考える。
石井会長	<ul style="list-style-type: none"> 本市も少しずつにぎやかになりつつある。今後とも、まちづくりについてご意見いただければと思う。
朽木委員	<ul style="list-style-type: none"> 東京都内と違って土地の利用価値がないが故に、相続しないということもあり得る。資料2の3ページにあるとおり、空家等対策の具体的な施策として、計画上どこまで記載できるか不明だが、独自の

事務局（課長）	<p>施策があっても良い。</p> <ul style="list-style-type: none">・市の魅力度が土地や建物の価値と相関関係にあることは承知している。まちづくりによる魅力向上も手段の一つですが、他部署との連携が必要な施策となるため、計画書上に記載できるかは検討を要する。
石井会長	<ul style="list-style-type: none">・議事終了。議長の任を解かせていただく。
事務局（主任）	<p>4 事務連絡</p> <ul style="list-style-type: none">・次回以降の協議会日程等について <p>5 閉会</p>