

様式（第5条関係）

会 議 録

会議の名称	第3回行田市空家等対策協議会
開催日時	平成29年1月26日（木） 開会：午後1時30分 ・ 閉会：午後2時35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	工藤正司、阿久津彰男、尾澤照男、川野健人、大庭尚男、 山本榮治、遠藤修平、細井保雄、角田勝行、朽木宏 (名簿順・敬称略)
欠席者(委員)氏名	島田ユミ子、白井裕泰、藤原直樹 (名簿順・敬称略)
事務局	【建築開発課】斎藤課長、小林空き家対策幹
会議内容	1 開会 2 会長あいさつ 3 議事 (1) 行田市空家等対策計画(案)について 4 その他
会議資料	1 次第 2 行田市空家等対策計画(案)
その他必要事項	傍聴人3名

発 言 者	会議の経過（議題・発言内容・結論等）
<p>事務局（小林空 き家対策幹） 阿久津委員</p> <p>事務局（小林空 き家対策幹）</p> <p>工藤会長</p>	<p>■司会（小林空き家対策幹）</p> <p>1 開会</p> <ul style="list-style-type: none"> ・委員及び事務局職員の紹介。 ・委員13名中、過半数以上の出席であるため、行田市空家等対策協議会条例第6条第2項の規定により、会議が成立していることを報告。 <p>2 あいさつ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工藤会長よりあいさつ <p>■議長（工藤会長）</p> <p>3 議事</p> <p>（1）行田市空家等対策計画（案）について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事務局より資料に基づき説明。 <p>審議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・10ページ、「(1)空家等実態調査の実施」について、平成25年から平成26年にかけて地域防犯推進委員との協働により実施したとしているが、データとしては若干古い感じはするが、その後の新しい調査が必要ではないか。また、本調査についての情報が、地域の実情に最も精通している自治会長に伝達されておらず、調査の性格からみると自治会長は必ず参画されるべきだと思う。1次調査報告では228件であり、全体では4,370件だが、どのような調査方法なのか。 ・1次調査については、物件の状況を目視により確認し、空き家であることを把握するとともに、建物の老朽化以外の問題、例えば雑草の繁茂やゴミの放置、防犯等の課題を抱えている物件についても地域に精通した目を通じて報告いただいたものである。 ・2次調査についてはどうか。

<p>事務局(小林空 き家対策幹)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・2次調査は、1次調査報告に基づき、建築開発課職員が現地調査を実施し、把握したものである。また、当時は、老朽空き家等の適正管理条例を検討していた時期と重複しており、老朽化した建物について建築士資格を有する職員の専門的な視点も加味して精査させていただいたものである。
<p>尾澤委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・今後の問題として自治会連合会との協力としているが、こうしたリストを各自治会長が保有していないと分らなくなると思う。リストを情報提供していただきたい。自治会としては老朽空き家に限らず、有効活用も含め協力していきたいと考えている。
<p>事務局(小林空 き家対策幹)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会連合会とは、協定を締結させていただいており、ともに空き家対策に取り組んでいく体制を構築している。また、協定の趣旨から、お互いが情報を共有して初めて効果が発現するものと認識している。場所については住宅地図上にプロットし、主に紙ベースで経過管理を行っているが、これらの問題空家等については継続して把握する必要がある、1案件毎に相当の積み上げが想定されることから、「第4空家等対策に関する情報・体制の整備」で掲げている電子化の取り組みを推進し、情報が円滑に提供できるよう取り組んでいきたい。
<p>工藤会長</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会の方々は、地元であり、かなり精通しているのではないかと。そういう意味で、連携、把握をして、自治会連合会にはお力沿いを賜りたい。
<p>阿久津委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・計画は、5年としているが、調査は年に一度は必ず実施するという前提があることが望ましい。これは、2、3年経過すると変化は必ず生じるものであり、協定を締結していることも踏まえ、しっかりとしたデータをつくり、各自治会長に認識してもらうことが大切であると思う。事務局は大変だと思うが、実施するのは自治会であり、依頼があれば動ける体制を作っている。

<p>工藤会長 事務局(小林空 き家対策幹)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・また、地図については、各自治会で所有しており、場所を落とすしていく必要もあり、お願いしたい。 ・調査の頻度はどの程度を考えているのか。 ・各年毎の全体調査は、難しいと判断している。しかし、空き家の発生は個々の事情等により日々変化しており、また変動要因が多岐に渡るが故に、協定に基づく自治会からの情報提供は、ありがたいと感じている。計画期間は5ケ年としているが、当初調査結果と随時、自治会から寄せられる新規案件を含め、指導経過を把握する必要がある、例えば、中間年度や計画改定前において、全体調査を実施し、検証することは重要であると認識している。
<p>工藤会長 阿久津委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・中には危険を伴う物件もあるのではないか。 ・危険度に応じてランク付けをする等して、危険な物件もあることを踏まえて調査を実施いただければと考える。
<p>川野委員 事務局(小林空 き家対策幹)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・10ページにおいて、例えば忍地区、1次調査報告が48件、の中で、2次調査結果の問題空家等18件と建物老朽化有の15件は重複しているのか、別々なのか。 ・重複している。建物老朽化有15件と建物老朽化無3件を合計したものであるが、この中には、建物本体以外に環境面等の他分野の問題を同時に抱えている物件も含まれるものである。
<p>川野委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・問題空家等の112件が喫緊の課題であると思う。問題空家等は環境面等、社会に悪影響を与えているものであって、これをまず処理しなければならないと考える。 ・予防対策であるが、司法書士協会では、相続登記の推進といった観点からパンフレットを持参したところであり、促す取り組みを期待したい。
<p>尾澤委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等については、やらなければならないと思うが、特にお願いしたいのは、空き家バンク制度である。市内にある4,370件の空き家の有効活用について、本市はおそいと感

	<p>じている。ニュースでは、栃木市等の他市の事例が取り上げられており、子育て世代の方が空き家バンクを利用し、安い費用で居住できた、との報道もある。空き家バンクは様々なところで話題となっており、是非、進めていただきたい。本市の場合は、比較的土地が安いいため、空き家を利用するより新築をするといった方が多いと思うが、費用を安く抑えるために市が仲買を行う等、強力に推進していただきたい。</p>
事務局(斎藤課長)	<ul style="list-style-type: none"> ・また、市ホームページに空き家に関する項目をいれていただきたい。空き家所有者は、市外居住者が多いと思う。そうした方々に支援やメリリットを紹介して、空き家バンク制度と併せて市ホームページに掲載し、インターネット上で分かりやすく周知していただけたらと思う。 ・空き家バンク制度については、先日、自治会加入への促進に関する協定を締結いたし、この中で空き家対策の項目がある。これを踏まえ、宅地建物取引業協会や不動産協会と協議を進めており、空き家バンクの立ち上げを急ぎ取り組んでいるところである。また、各自治体が運営する空き家バンクは情報が独自のものであり、また、仕様の異なるホームページ構成となっているため、国土交通省では、一元的に管理をし、全国版バンク制度を構築していく動きもあるが、本市としては先行して取り組んでいく姿勢である。
尾澤委員	<ul style="list-style-type: none"> ・全国一律の内容云々というものではなく、本市としてのメリットである。若い世代はスマートフォンをツールとしており、これにのれるようなかたちをとらないと遅れてしまうと思う。
朽木委員	<ul style="list-style-type: none"> ・行政の立場と民間の立場を明確にしていけないといけないと思う。空き家を解体して、その土地をどの様に活かしていくかというと実際にできるのは民間にあることが多いと思う。行政が土地を買い上げるとなると公共の用地として必要であればよいが、都市計画の中で動いていくと、農地を宅地に変え

る時に第一義的には行政が買い取る権利があるが、実際には、これを活かしていくとなると行政の予算の枠の中で具体的に都市公園としていくときに次々に都市公園が整備されていくかという点必ずしもそうではない。そうすると結局は、民間が頑張っていかなければならないと思う。その中で行政が出来ることとして、応援できることは先ほど相続登記の分野もあるが、実際、民間では台帳を持っていない。固定資産台帳や都市計画税等を請求している人等、民間では分からない。仮に10年間相続登記がなされていないとか、都市計画税を払って下さいという人と所有者が異なれば当然そういうことがおこり得る。逆にこうしたことを対策計画の中で、行政としては今後のこともあるため相続をしたらよいのではないかと、といった葉書を出し、葉書を受け取った人が行政としてはなるべく相続をして下さいということであれば、この葉書を司法書士へ持参すると割引で相続登記ができる等、行政ができることと民間ができることは随分違ってくる。実際に、アメリカでは、まちづくりは不動産屋が担っている。なぜかという点、不動産という未来永劫動かない土地に価値をあげるということは、これから商う分母はどんどん大きくなるということであれば、魅力あるまちというのは市民にとってもメリットがあり、行政にも固定資産税があがっていくところでのメリット、不動産を扱う方にもメリットがあるということである。

・ちょっと気になるのは調査というところで連綿と続けてもある意味魔女狩り的になってしまうといやであると思っており、家庭の事情によっては、相続にも2年、3年かかるケースも悪意ではなくても起こり得る。そうした事も加味して官と民の中でうまく助け合えれば、もうすこし促進できる部分があると思う。それが東京都のような不動産価値が高いところは民が農業において都が投資して入って、あれほど土地の値段が高いとこ

<p>事務局(齊藤課長)</p>	<p>るでも再開発が起こるので、市民にとってはまちの魅力があるというのはよいことであり、だれも協力しないという人はいないと思う。条例は制定したが、そこから一歩進んでこうした連携について進めることはまだまだなのかといった感がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回提示したものは、空き家対策の基本的な計画を網羅したものである。対策を進めていくためには実行計画といったものを策定して、事業を実施していくものと認識している。
<p>工藤会長</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・議事第1号に関する協議を終了とさせていただく。 ・議長の任を解かせていただく。 <p>4 その他</p>
<p>事務局(空き家対策幹)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・2月1日より3月3日にかけてパブリックコメントを予定している。 ・第4回協議会は、3月13日、月曜日、午後1時30分から同会場を予定しているが、正式決定後、別途通知させていただく。 <p>5 閉会</p>