

会 議 録

会議の名称	令和3年度第3回行田市空家等対策協議会
開催日時	令和4年1月17日（月） 開会：午前10時00分・閉会：午前11時30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、星山信明、大島正信、大木孝介、 藤間利一、小林定春、戸田都生男（名簿順・敬称略）
欠席者（委員） 氏 名	川野健人、遠藤修平、朽木宏、長谷見悟（名簿順・敬称略）
事務局	斎藤都市整備部次長兼建築開発課長、朝見建築開発課主幹、 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 委員委嘱（委嘱状交付） 4 議事 （1）第2次行田市空家等対策計画（案）について 5 事務連絡 6 閉会
会議資料	（資料名・概要等） 1 次第 2 席次表 3 行田市空家等対策協議会委員名簿 4 第2次行田市空家等対策計画（案）
その他必要 事項	傍聴人なし

発 言 者	会議の経過（議題・発言内容・結論等）
事務局（主査）	<p>■ 司会（朝見建築開発課主幹）</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 委員委嘱（委嘱状交付）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事前に机上に委嘱状を備え交付 <p>4 議事（議事進行：石井会長）</p> <p>（1）第2次行田市空き家等対策計画（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
小池委員	<p>【質疑】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 大手町自治会内に数軒の空き家がある（セブンイレブン南側）。いずれも老朽化が著しく、特定空き家等と思われるため、指導していただきたい。
事務局（主査）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現状、行田市では特定空き家等の認定実績がないため、ご指摘の案件が既に条例による指導対象となっているか確認が必要である。指導対象となっていない場合には、改めて現場調査を踏まえて指導対象とするか判断していくものである。
藤間委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 17ページにある重点対象区域設定はいつ位から始まるのか。その設定に係る話し合いの場に建築士会が参加することは可能か。建築士会には、観光面・空き家の双方の活用について精通した専門家がいるため、ぜひ活用していただければと思っている。現に川越市等では空き家等を活用して交流人口が大幅増加している事例がある。
事務局（主査）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 重点対象区域設定は、本計画が策定される令和4年度以降、庁内連携会議等に諮る中で検討していく。これは、本市の内部会議のため建築士会が直接出席することは出来ないが、状況に応じて専門家としてオブザーバー参加等があり得ると思っている。また、本協議会でも重点対象区域設定の検討をすることを

戸田委員	<p>想定しており、その際にご協力いただきたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 31 ページ（6）空家等解体後の跡地利用、40 ページの支援措置において、空き家から店舗・企業の拠点等として利用改善された事例等を掲載したらわかりやすいのではないかと思う。既にホームページで公開している情報であれば、掲載可能と思うがいかがか。
事務局（主査）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等対策の支援措置として、庁内横断的に活用可能な事業が複数存在しているものの、年度の切り替えで事業継続の有無が確定するため、あえて個別具体的な事業名を伏せることで、フレキシブルな対応ができるような表現にしている。本計画ができた後に、各支援措置に関するリーフレットを発行して周知を図る手順が良いと考えている。
石井会長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 別紙として事例を用意しておいてもらえると協議会で検討しやすいと思うので、次回からは用意してもらえるとありがたい。
藤間委員 事務局（課長）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資料編で事例を掲載するのは可能と考えるがいかがか。 ・ 利活用に関しての事例を資料として準備できるか否か、前向きに検討させてもらいたい。
星山委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 19 ページの計画の目標について、問題のある空き家の改善割合を51.00%と設定しているが、24 ページの問題ある空家等196件の半数を解消していかなければならない。その設定の仕方で支障はないのか。問題のある空き家以外にも言及した目標設定が必要ではないかと思う。
事務局（主査）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第6次行田市総合振興計画を基に本計画の目標値を定めている。空き家数は刻々と変化するものであり、数値計算上の分母も変わってくることから、概ね半数の解消を目指していくというのは妥当だと思っている。 ・ 問題のある空き家以外の目標については、計画上の構成が変更できるのか検討していきたい。健全な状態にある空き家に関しては、数値化しない目標設定もあり得ると思っている。

小池委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 37 ページ（4）税制上の措置②空き家の発生を抑制するための特例措置について、空き家の譲渡所得から 3,000 万円を特別控除するという制度は、計画に掲載する必要があるのか。行田市の土地家屋の価格を考えれば、実態にそぐわない制度と考える。
事務局（主査）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 租税特別措置法に基づく特例措置であり、全国で適用可能な制度の紹介である。控除上限額 3,000 万円であるため、所有する土地建物の譲渡所得が 3,000 万円以下であった場合に全額控除となって課税されない。これにより、空き家の不動産売却が促進され、早期に市場流通が図られるものである。
大木委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 10 ページ、12 ページで空き家率や高齢化率を見てみると、令和 2 年の行田市の高齢化率を計算したところ 32%（全国平均 28%）という現状であり、空き家予備軍というべき物件が多いと思われる。より良い対策計画になることを望んでいる。
石井会長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家は統計上からも増加しており、今後の懸念事項である。貴重な意見をいただき、ありがとうございます。
小林委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 37 ページ（4）税制上の措置①固定資産税等の特例において、下段にある文言「…、税務課と連携して慎重に判断するものとしします。」という部分の修正が必要だと思う。住宅用地特例の解除の条件が、「勧告」ということであれば、税務課が慎重に判断するものではないと思う。
事務局（主査）	<ul style="list-style-type: none"> ・ お見込みのとおり、法に基づく勧告（特定空家等の認定）が前提となる。表現については検討させていただきたい。
事務局（課長）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第 2 回協議会の中で、特定空家等に認定されずとも住宅用地特例の解除ができないかとの意見をいただいたところである。調査の結果、京都市において、令和 2 年度以降、水道閉栓期間の古いものから順次調査を行い、著しく管理不全な空き家約 100 件を対象に住宅用地特例の解除に向けた運用を試行実施しているとのことである。

石井会長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 行田市においても、同様の検討を始めている段階であり、特定空家等の認定が全てではないということを認識している。 ・ 国に問い合わせて、住宅用地特例の解除ができるパターンを確認してもらいたい。
藤間委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 14 ページ（3）空家等を取りまく住宅政策の課題について、下段「まちとしての魅力が薄れ…」を項目の一番上に記してもらいたい。 ・ 28 ページ（2）住み替え支援の促進について、行田市が独自でマイホーム借り上げ制度と同様の仕組みを構築できたら画期的だと思う。
事務局（主査）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 14 ページは、順番の入れ替えをさせてもらう。 ・ 28 ページは、国の制度として紹介させていただいている。貴重な意見として受け止めさせていただく。
星山委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 31 ページ（4）空き家等の利活用希望に対する支援について、空き家提供者と空き家利活用者の物件交渉の場で、専門家の助言がどの程度まで履行されるのか。
事務局（主査）	<ul style="list-style-type: none"> ・ ご指摘の項目については、専門家を介するバンク制度と違い、専門家を介さないことで時間をかけず、あくまで物件の情報提供によって双方のマッチングへ繋げる制度である。この制度は、地域活性化のために活用する物件を対象に検討を進めている。
小林委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ この計画は一般市民に公開する予定か。 ・ 12 ページの円グラフについて、数値右隣に「戸」と表現した方が市民にわかりやすいと思う。 ・ 8 ページ（2）埼玉県空き家の現状についても、「…、総住宅数が約338万戸」に調査年を入れる等、市民にわかりやすく伝えるための修正をしてもらいたい。
事務局（主査）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本計画は、4月度にホームページに公開する予定である。 ・ 統計上の数値等については、市民にとってわかりやすくなるように修正させていただく。

石井会長	<ul style="list-style-type: none">・ 行田市の空き家が、これ以上増えないように具体的に対策を講じていく必要があり、今後も協議会の皆さんからアドバイスを受けながら進めていきたい。・ 議事終了。議長の任を解かせていただく。
事務局（主査）	<p>5 事務連絡</p> <ul style="list-style-type: none">・ 次回の協議会日程等について <p>6 閉会</p>