

会 議 記 録

会議名称	第 6 回北本市空家等対策協議会
開会及び 閉会日時	令和元年 8 月 22 日（木） 開会：午前 9 時 30 分 閉会：午前 11 時 00 分
開催場所	庁舎 2 階会議室 2－A・B
議長氏名	会長 三宮幸雄
出席 委員（者） 氏 名	三宮幸雄、谷津英治、伊藤亥一郎、岡野貞子、高橋久雄
欠席 委員（者） 氏 名	柴崎幹夫
説明者の 職 氏 名	都市計画課 課長 佐々木道 主幹（GL） 山本浩之、主幹 中村 健
事務局職 員職氏名	都市計画課 課長 佐々木道 主幹（GL） 山本浩之、主幹 中村 健
会 議 次 第	1 開 会 2 会長挨拶 3 議 事 （1）「北本市空き家等の適切な管理に関する条例」について （2）北本市空き家バンク及び空き家補助制度について （3）「北本市空家等対策計画」に係る今後の取組みの 方向性について 4 閉 会
配布資料	・ 会議次第 ・ 資料 1：「北本市空き家等の適切な管理に関する条例」の制定 ・ 資料 2：県内における空家等条例の規定状況 ・ 資料 3：条例制定スケジュール（予定） ・ 資料 4：北本市空き家バンク制度について ・ 資料 5：北本市空き家等改修補助事業について ・ 資料 6：北本市老朽空き家等解体補助事業について ・ 資料 7：「空き家等に関する対策」の進捗状況と 今後の取組みについて

発 言 者	発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
課 長	今年の6月30日で委員の任期が満了になり、改めて各団体から委員を選出していただくことを会議開催前に報告をする。
課 長	1 開会
会 長	2 会長挨拶（三宮市長から挨拶）
議 長	3 議事 それでは、議事進行につきまして、私の方で進めさせていただきます。 次第に沿いまして、議事を進行いたします。まずは「次第3議事」、(1)「北本市空き家等の適切な管理に関する条例」について、事務局より説明をお願いします。
	<事務局説明>
議 長	以上になりますが、気になる点、質問等はございますか。
伊藤委員	第8条「管理不全な空き家等に対する措置」は法の特定空家等になる前の空き家で、第2条の管理不全な状態になった場合、所有者に対しての行政手続法上の助言・指導などに該当するものか。
主幹 (GL)	そのとおりです。特定空家等になる前に、条例によって管理不全の空き家の措置、改善をするためにこの規定を設けている。
伊藤委員	この条例がないと所有者には適正管理をするように、お願いすることだけになる。
主幹 (GL)	現在は適正管理の通知に現地写真を添付して所有者に郵送している状況で、改善してもらえる件数は5割程度である。

発 言 者	発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
伊藤委員	条例が制定され、助言・指導、勧告、命令、公表ができれば、改善率はもう少し向上すると思う。
主幹 (GL)	段階を踏んで通知することができるので、一定程度の効果はあると思う。
谷津委員	未然防止が大切である。(第5条の)市民の役割である情報提供をどうするかは検討が必要である。HPを活用して市民から情報収集するのもいいと思う。
岡野委員	いままで道路に枝が伸びたとの苦情が民生委員にあり、区長に相談したことがあった。近所の空き家の門が台風で壊れてしまったときは区長から市に相談してもらい対応してもらったこともあり、市民間での連携も必要であると思う。
高橋委員	条例の内容とは異なるが、実務で空き家になった敷地の隣接者が不動産を売却したいとの相談で、敷地境界の杭がなく、また、空き家の所有者が不明で話が進まないことがある。 条例のように情報利用できればよいが難しいところである。
伊藤委員	住民基本台帳法と戸籍法により、一定の権利を有していないと他人の情報を得ることはできない。ブロック塀が倒れるなどの理由で、妨害排除請求権を行使するなら市から情報提供してもらえと思う。また、契約後に境界を確定したいなどの何かしらの権利が必要になる。
高橋委員	結局、敷地の確定ができないので売却できず、売主からは更地にしたいとの相談をされることがあるが、その際に固定資産税が上がることを伝え、解体しないで空き家のまま残すということになる。

発 言 者	発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
主幹 (GL)	固定資産税の住宅用地の特例は、全国的に空き家が増えている要因の一つであると思う。
議 長	国の政策を変えていく必要があるということですね。 条例の内容については今後、詳細を検討していくことになりますが、これから必要になってくるものであると思います。 他にご意見はありますか。
谷津委員	第9条の公表はどの程度の効力があるのか。
主幹 (GL)	公表は空き家の所有者は市外の所有者が多いため、実態上はあまり効力はないと思う。しかし、条例に定めることに意義があり、管理不全の空き家の抑止効果があると考えている。
議 長	他にございますか。 無いようでしたら、議事(1)は終了とさせていただきます。 次に、「(2) 北本市空き家バンク及び空き家補助制度について」事務局より、説明をお願いします。
	<事務局説明>
議 長	みなさまからご意見をお願いします。
高橋委員	4市1町は彩央支部と同じ区域であり、今後、うまく運営されればいいと思う。 しかし、物件登録数を増やすことは今後の課題である。
議 長	良い物件はすぐに売れてしまうとの話を事務局から聞いたがどのように考えているか。
主 幹	相続などで取得した後、長い期間、空き家になっている物件

発 言 者	発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	は売却しづらい状態になっていることがあり、そのような物件を空き家バンクにより中古住宅の流通市場に乗せることができればよいと考えている。
高橋委員	利用登録の５件はどのような方が登録をしているのか。古民家を希望している方はいたのか。
主 幹	相談で農業をしながら田舎暮らしをしたいという方はいたが、利用登録をした方は賃借と購入希望者である。
伊藤委員	物件登録は待っているだけでは今後も登録はないと思う。宅建協会と連携した運営にしたほうがよいと思うが。
主 幹	市が窓口となっており、売却希望者がいれば彩央支部に登録できる物件かどうか確認してもらうように依頼することになっている。市と宅建協会と連携した制度としている。
谷津委員	物件登録があるように展開していったほしい。
主幹 (GL)	秩父の空き家バンクは農地付き空き家などの登録があり、東京から購入希望者があって制度として機能しているが、県南地域では物件数が増えない状況である。
議 長	北本市のプロモーションビデオを作成し、この街の素晴らしさをPRして、ここに住みたいと思ってもらえるような宣伝をしていくことも良いことだと思います。
議 長	その他、ご意見はありますか。 無いようでしたら、議事（２）は終了とさせていただきます。 続いて、（３）「北本市空き家等対策計画」に係る今後の取組みの方向性について」事務局より説明をお願いします。

発 言 者	発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	<事務局説明>
議 長	みなさまからご意見をお願いします。
伊藤委員	H 2 5 年に実施された、住宅・土地統計調査で北本市に空き家が 1,000 戸あり、そのうち 9 割はほぼ適正に管理され残りの 1 割が管理不全であるとの説明があったが、H 3 0 年の調査結果で、これらの割合はわかるのか。
主幹 (GL)	市町村別は来年の 2 月ころの公表になるのでまだ、わからない。全国の空き家数は既に公表されており、前回調査よりも 26 万戸増えている。
	前回調査では全国平均の空き家率が 13.5% に対して埼玉県の県内平均の空き家率は 10.9%、北本市は更に低く 9.4% であり、全国的にみても、北本市の空き家率は低いところである。
	説明当時の苦情相談件数が約 100 件だったので、管理不全の空き家は 1 割とお伝えしたが、来年の調査結果が公表されたところでまた、お伝えをする。
議 長	他にございますか。
	無いようでしたら、議事 (3) は終了とさせていただきます。
	そのほか、全体を通しまして、何かありますか。
谷津委員	空き家が増えてきているが防災・防犯の観点から、転出する方がいる場合は転居先の住所と電話番号を聞いており、空き家になってから苦情があれば、連絡が取れるようにしているが、自治会の加入率が 6 割程度なので、転出する方、全員を把握することができていないところである。
	そこで提案であるが、転居により空き家になる場合、その転居者から、市で連絡先を教えてもらうなどの情報収集をするとよいと思う。

発 言 者	発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
議 長	北本市は何故、転出者が多いのか統計を取り始めたところですが、その結果によりどのような対策をすればよいか検討をして、人口減少の対策をしていきたいと思っています。
議 長	最近の分譲宅地は30坪程度のものが多いと感じています。小規模物件は将来、売却したくても買い手がつかない物件になる可能性があり、負の動産になってしまうことが考えられます。ですから、将来の財産となるように、政策で住宅敷地を広くすることも考えられますが、関係業者に影響することがあると思います。みなさんからご意見ありましたらお願いします。
高橋委員	30坪程度は大変、売りづらい物件である。売却の相談から1年以上かかったこともあったが、買い手がいければ、もっと時間がかかると思う。 45坪以上のある程度の広さがないと売買の対象とするのは難しいところである。
議 長	業界の考えもあると思いますが、議論してもらいたいところです。 また、区画整理で小規模で宅地分譲されてしまうと、負の動産になってしまい、なんのための区画整理なのか分からなくなってしまう。南部地域の不動産は特に小規模分譲が多く、売れていない状況ですが、北本市をよりよい街にしたいと思っているところです。
議 長	それでは、これをもちまして「次第3 議事」は終了とさせていただきます。 ここで、会長の任務を解かせていただきます。慎重なご審議、ありがとうございました。 これより進行を事務局に戻します。

発 言 者	発 言 内 容 ・ 決 定 事 項	
課 長	4 閉会	
	以上を持ちまして、第6回北本市空家等対策協議会を閉 会いたします。本日はありがとうございました。	
	議事のとん末・概要を記載し、その相違なきを証するためここに署名する。 令和^元年 8月 27 日 会長 三宮幸雄	