

会 議 録

会 議 の 名 称	令和元年度第1回坂戸市空き家等対策協議会
開 催 日 時	令和2年2月14日(金) 午後1時23分開会 午後2時25分閉会
開 催 場 所	坂戸市役所203会議室
出席者の氏名	<ul style="list-style-type: none"> ・石川 清 ・志田 崇 ・岩谷 和彰 ・星 光男 ・小塚 伸一 ・島村 誠 ・木下 博 ・工藤 正 ・田中 明雄
欠席者の氏名	なし
傍聴者	1名
事務局職員の職・氏名	<ul style="list-style-type: none"> ・都市整備部長 中嶋 仁 ・住宅政策課長 高橋 和隆 ・住宅政策課住宅政策担当係長 徳永 旭彦 ・住宅政策課住宅政策担当主任 前田 翔也
会議次第	別紙のとおり
配布資料	<ul style="list-style-type: none"> ・次第 ・委員名簿 ・坂戸市空き家等の適正管理に関する条例の一部改正の概要 ・相続おしかけ講座(チラシ) ・空き家の持ち主応援隊(チラシ) ・相続認知症対策の道しるべ(チラシ) ・平成30年住宅・土地統計調査結果埼玉県分の概要

議 事 の 経 過	
発 言 者	内 容
事務局	配布資料の確認
事務局	開会
事務局	会議の成立について
市長	挨拶
各委員	委員の自己紹介
事務局	事務局職員の紹介
事務局	傍聴人ありの報告
傍聴人	入室
事務局	議題(1)会長の互選について（石川市長に決定）
会長	職務代理の指名（志田委員に決定）
会長	(2)空き家対策の取組等について、事務局から説明をお願いします。
事務局	配布資料等に基づき説明
会長	事務局から説明がありましたが、ご意見やご質問があればお願いします。
委員	空き家数などのデータの出典はどこからか。
事務局	平成30年に総務省が実施した「住宅・土地統計調査」からである。

議 事 の 経 過	
発 言 者	内 容
委員	坂戸市の空き家は減っているといった結果になっているようであるが、市民感覚では増えているようなイメージがある。
会長	戸建ての空き家がどのくらいあるかを事務局では把握しているか。
事務局	平成28年度に市が実施した実態調査では526戸となっている。それ以降は、市の独自調査は実施していない。
会長	その時の調査方法は。
事務局	㈱ゼンリンが保有している空き家のデータを基に、調査員が訪問により目視で調査した。
会長	区長さんに聞くことが一番早いのではないかと試してみてもどうか。
事務局	自治会が空き家の状況を把握していれば、その情報をいただくことも有効と思われる。全ての自治会が把握しているとは限らないため検討する。西坂戸自治会では空き家の調査を実施していたと記憶している。
会長	西坂戸の空き家はいくつあったのか。
事務局	手元に資料がないので分からない。
会長	増えているか減っているか。
事務局	経年で比較したデータではなかったため増減は分からない状態であったと記憶している。
委員	私は西坂戸に住んでいるが、170戸ぐらいではなかったかと記憶している。鶴舞でも毎年班長が調査しているようである。
会長	地区によっては前よりも空き家が減ったと言っている人もいるので、実態を知りたい。
委員	水道を1年間使用していないものを調べた方が早いのではないかと。他市町村ではそのようにやっている例もある。

議 事 の 経 過	
発 言 者	内 容
事務局	過去に水道の使用実績を利用できないかと検討したこともあるが、水道使用量だけで判断することは難しいとの結論に至ったことがある。電気なども含めていろんなデータを合わせて使うことも検討したい。
委員	私の住む地域にも月に1回程度市外から管理に来る人がいるような空き家もある。
会長	建物を取り壊すと土地の税金が6倍近くになるが、これでは空き家のままにしておいた方が得だという考えになってしまう。国には法律を変えてもらいたい。
委員	所有者としては固定資産税が上がってしまうのはリスクがある。例えば5年間猶予するとかあればいいのではないかと思う。
会長	これだけ空き家が増えているのだから、それぐらいやってもよいと思う。
委員	最近、空き家の法律が少し変わったと聞いたことがあるが、何か変わったか。
事務局	今の時点で空家法に変更はない。空家法については施行5年後に必要な改正の検討をすることとなっているため、その検討は次年度になると思われる。
会長	一番怖いのは相続放棄である。子供が東京など外に出て行ってしまうと家も田んぼも売れないからといって放棄されてしまう。近隣の自治体でも不安に感じているようである。
委員	坂戸市でも後継ぎがいなくて困っている農家はたくさんいる。処分ができなくて困っている。規制がかかりすぎである。
会長	農地といっても都会に近い場所と離れた場所では考え方を変えなければならない。法律はおかしいところがある。
委員	相続権者がいれば誰でも農地をもらうことができたので、一時期は商売になったこともあった。
会長	農家が農地を守れなくなっている。農業をやりたいといった市民も多くいるので市民に農地を守ってもらいたいと思っているが、農地は農家でしか扱えない。そういった法律を変えていければ、市でも応援することができる。家でだけではなく、土地にも同じ問題が発生している。
会長	不動産屋には農地を買いたいといった相談は入らないのか。

議 事 の 経 過	
発 言 者	内 容
委員	農地の相談はあまり入ってこない。
委員	固定資産税の納税通知書にチラシを入れていると思うが、あれで空き家バンクの申請件数が増えたのではないかと思うがどうか。
事務局	昨年度から継続してチラシを入れている。チラシを入れるまでは空き家バンクの申請件数は少なかったが、今では累計で31件の申請が出てきている。今年度からは、空き家の修繕や除却に関する補助金の情報も入れたところ、除却の申請が増えている。
会長	補助金の額はいくらか。
事務局	最大で30万円である。
委員	30万円でも出るのはありがたい。除却の補助金は活用されているイメージがある。
事務局	件数としては明らかに増えている。使用する予定がないまま空き家として放置されるよりは、除却されてしまった方が近隣の方の不安もなくなるので良いと思っている。
会長	補助金の額を増やせるような検討はできるか。
事務局	検討してみる。
委員	空き家の解体費用は結構かかるので、増額されればまた少しは違ってくると思う。
会長	除却補助の県内での実施状況はどうか。
事務局	除却の補助を実施しているのは県内でも少ない。
会長	空き家があると近隣住民は困るので、どんどん宣伝して使ってもらうようにしてもらいたい。
委員	空き家バンクのみではなく、農地のことも問題にしてもらえないか。

議 事 の 経 過	
発 言 者	内 容
委員	農地売買の相談はあるが、ほとんど売れない状況である。隣接する農地を持つ方に無料で引き取ってもらえないかと相談しても、これ以上広げたくないの引き取りたくないといった状況である。
委員	台風19号の被害で耕作を放棄する人が増えているのではないか。
会長	台風被害の補償では国と県が7割、市が2割となっているはずである。農家は1割の負担なので、機械を直して戻ってくる人もいようなことを聞いたことがある。
委員	その通りの補償は受けられるが、農家は高齢化が問題になっている。補償が受けられるとしても600万円の被害が出ていれば、農家の負担は60万円となる。若い人であれば頑張ろうと思うが、70歳を超える農家はやろうとしない。
会長	ある程度を県と市で整備して借りてもらうような方策を考えた方がいいと思っている。田んぼだけでは難しくなっている。
委員	畑であればやりたいといった高齢者はいるが、田んぼは厳しいようある。
会長	ミツバチで町おこしができないかを考えてきたが、ミツバチは家畜なので農地では飼えないとのことであった。
委員	田んぼをやる人は少なくなった。最近では田んぼを畑に変える仕事も多く請け負うようになってきた。
委員	先ほど、相続放棄が怖いといった意見があったが、市内の空き家でそういった事例は把握しているのか。
事務局	所有者の調査をした結果、相続放棄されたと思われる物件がいくつかあることは承知している。そのうち、2件の空き家については空家法に規定される特定空家等に認定している状況である。
委員	相続放棄をしても次の順位の相続人に財産を引き渡すまでは管理責任が残る。相続放棄の相談があった方にそのことを話すと思いい留まる方もいる。相続放棄をしまえばその家について何が起ころうと関係ないといった考えの方もいると思われる。何らかの方法で管理責任が残ることを周知することも大事ではないか。
会長	相続放棄をする人は、そういった縛りがあったとしても放棄してしまうのではないか。

議 事 の 経 過	
発 言 者	内 容
委員	それでも一定の抑止になればと思う。
会長	放棄しなければ固定資産税を払い続けることになるので、放棄を選ぶ人が増えるように思える。
委員	管理不全のまま残してしまっていて、隣の家被害を与えてしまったとか、ケガをさせてしまったとなれば固定資産税の額では済まない。そういった考え方を市がどのように広報するかは課題ではあるが、相続放棄を簡単に考える方に対しての抑止にはなると思われる。
会長	相続放棄された物件を市がもらうことができるのか。
委員	できない。国に入ることになる。
会長	国では管理できるのか。
委員	実際には管理できないので事実上は放置になる。相続人がいない場合には、利害関係人が相続財産管理人を立てて、最終的に国庫に編入する手続きをとれば国庫になるが、そんなことをするメリットがない。
事務局	本市では過去に、特定空家等となった物件について裁判所に予納金を支払って相続財産管理人によって売却した事例がある。市が関わる場合には、そのように処理するしかないと考えている。
会長	市に寄附するといったことも考えられるのか。
委員	市が使えるような物件であればいいが、使えないし売れないような空き家では市も困ると思う。
会長	寄附してもらって市が売ることにはできるのか。
事務局	そのような事例は聞いたことがないが、空き家バンクとして扱ってもらった方が良く思う。空き家バンクの相談では、タダでもいいから引き取ってもらいたいといった相談を受けたことがあるが、安い金額で空き家バンクに出したらどうかと提案したことがある。市の空き家バンクであれば全国版のサイトにも掲載できるので、格安で出せば購入者が現れる可能性もある。

議 事 の 経 過	
発 言 者	内 容
委員	条例の改正の中で長屋や共同住宅の住戸等の「等」には何が含まれるのか。
事務局	区分所有の住戸に附属している「庭」を想定している。主に長屋に多いが1階の住戸には庭が付いていることがあり、建物には問題がなくても庭の草木が繁茂して問題になるケースがある。そのため、庭の管理不全についても対象とできるようにするため「等」で括っている。
委員	住宅土地統計調査では空き家の区分が4つに分かれているが、坂戸市独自でこのように区分したマニュアルを作成し、自治会に依頼して調査してみてもどうか。なるべく易しいマニュアルを作って継続的にやることで空き家の増減も分かってくる。国の調査では網の目が粗くなってしまうので、自治会ごとに細かくできる方が良い。私の住んでいる地区では、空き家と空き地のデータを集めている。困っている地区ではそのように集計をとっているところもある。なければこれからデータを蓄積していくことも重要であると思う。
会長	毎年やっていけばいいと思う。水道調査と自治会による調査を次年度からできるように検討してもらいたい。
事務局	自治会を所管する部署にも確認してみる。
委員	住宅土地統計調査の資料では埼玉県空き家率の変化をグラフにしているが、坂戸市版でのこのようなグラフはあるのか。
事務局	前回との比較であれば手元に資料があるが、坂戸市の空き家率の比較では、平成25年の13.7%から平成30年は12.32%となっており、1.38%減っている。
会長	毛呂山町が大幅に減った理由は分かるか。
委員	数年前から東洋大学と一緒に空き家対策に取り組んでいるため、そういったものの成果が出てきたのではないかと推測している。
会長	数%減らすには大変だと思うが、そこまで進んだ取組をやっているのか。
委員	新聞記事ではワースト1を脱却したとある。聞いたところによると、どのようにリフォームすれば買い手がつくのかといったことを研究してやっているようである。

議 事 の 経 過	
発 言 者	内 容
委員	近隣市町ではリフォームをした場合に補助金を出すことで成果を上げている例もあるようである。
委員	統計調査なので数字のからくりといったこともあるのではないか。データのベースがどこにあるのかで数字は違ってくる。
会長	空き家を少しでもなくしたい思いは変わらない。
会長	ほかに意見はありますか。
各委員	特になし。
会長	(3)その他を事務局から説明してください。
事務局	次回の開催時期は未定のため、今後の開催については事務局から連絡します。
会長	事務局は、委員から提案のあった水道と自治会による調査の実施について検討してください。
会長	以上をもって、本日の議事を全て終了します。
	散会