

令和6年度第1回越谷市空家等対策協議会 議事

日時	令和6年(2024年)7月29日(月) 14:30~16:00
場所	越谷市役所本庁舎8階 第2委員会室
出席者	(委員等) 佐々木 誠 会長 岡本 毅 副会長 岩男 義明 委員 山田 裕子 委員 石川 禎 委員 佐々木 実喜雄 委員 増元 晃 委員 大岡 華子 委員 大場 一政 委員 宮 稔 委員 島村 久孝 委員 福田 晃 委員 (代理:都市整備部長 林 実) (事務局) 建築住宅課 堤課長、木村調整幹、高森調整幹、箕輪田主査、飯田主任
欠席	(委員) 小笠原 慎悟 委員

次 第

令和6年度第1回越谷市空家等対策協議会

1. 開会
2. あいさつ
3. 議事
越谷市空家等対策計画の実施状況等について
4. その他
5. 閉会

議事 越谷市空家等対策計画の実施状況等について
事務局より議題について説明

以下、質疑応答及び協議事項

会長	<p>多岐にわたる空家等対策計画の実施状況ということでお話ししていただきました。</p> <p>それでは、ご質問等があればお聞きしたいと思います。</p>
委員	<p>先ほどの説明で、空家等実態調査の実施や空家等対策計画の改定についての今後のスケジュールがございましたけれども、これは私ども委員はどのように参加していく予定になるのでしょうか。</p>
事務局	<p>越谷市空家等対策協議会は越谷市空家等対策計画の策定や実施状況等について協議をする場となっております。令和6年度越谷市空家等実態調査については、市で進めてまいります。その調査結果を基にして、来年度の協議会にて、委員の皆様には越谷市空家等対策計画の改定について協議をしていただきます。</p>
会長	<p>ほかにいかがでしょうか。</p>
委員	<p>改修補助金について、とても良いチラシを作っていたのですが、その結果を見ると、実績はゼロとなっているのですが、その背景や原因についてお気づきの点があれば教えていただければと思います。</p>
事務局	<p>この補助金に関しましては、市の単費ではなくて国からの補助も受けているものであります。国の補助要件の中に、改修した物件は地域活性化の用途に10年以上継続して活用しなければならないという条件がございまして、この辺りが厳しい条件になってしまっていると考えております。補助制度は令和4年度から開始しておりまして、改修補助に関する相談自体は何件かいただいたこともございます。ただ、条件と照らし合わせたところ厳しいというところで、断念する方もいたという状況でございます。</p> <p>要件に関して見直す必要があるのかどうかということも含めて、他市の事例等を伺いながら、検討を進めていきたいと考えております。</p>
委員	<p>ありがとうございます。私もちょうど自宅をバリアフリーにしたもので、上限30万円というのは額が少ないということが正直な感想です。また、10年以上継続して地域活性</p>

	<p>化の用途のため活用するという条件が、私もハードルが高いと感じております。</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>補助の要件については、補助額も含めて国が定めているものなのでしょうか。</p>
事務局	<p>金額については、自治体で決められるものになっております。除却補助金についても、補助額を最大30万円、未接道敷地に存する空家の場合は50万円としております。補助金制度を開始するにあたり、他市の先進事例を確認したところ、補助額を30万円くらいとしている自治体が多かったということが補助額を定めた理由の一つです。また、あまりに高額な補助になると、わざと空家にして補助を受けようとするといったモラルハザードが起きる可能性もあるため、このような補助額としています。実績を踏まえ、補助額が適切であるか否かは、検討していく事項になると考えております。</p>
会長	<p>要件は変えられないということですか。</p>
事務局	<p>要件につきましては変えることは可能と考えております。今年度から産官学民の連携で、遊休不動産の活用に向けた事業を進めてまいります。その中で所有者へのアンケート調査や訪問等で、なぜ空家にしたまま活用させていないのかといった理由を確認した上で、要件や補助金額の検討を図っていただければと考えております。</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>そういうリアルな場で検討するのも非常に重要かと思えますので、よろしく願いいたします。</p> <p>ほかにかがでしょうか。</p>
委員	<p>産官学民連携についてなのですけれども、大里東自治会は、「みんなの家」という自治会館のようなところをリノベーションしたところですか、それともそれとは全く別の自治会ですか。</p>
事務局	<p>同じ自治会になります。</p>
委員	<p>では、そこで「みんなの家」のような事例をほかの物件でもつくっていったりしながら研究していこうといったイメージなのでしょうか。</p>
事務局	<p>イメージとしましては、「みんなの家」のようなかたち、または空いている建物を利用して何かできないかというところで、研究できればと考えております。「みんなの家」のような地元のためのものができればいいですし、空家となっ</p>

	<p>ている理由を把握した上で、その建物をどういった形で利用できるかということが提案できればと考えております。</p>
委員	<p>分かりました。ありがとうございます。</p>
会長	<p>「みんなの家」はたしかNPOも関わっていたと思うのですけれども、今回は関わっていないのですか。</p>
事務局	<p>お話いただいたときにはもうポラスグループ様と大里東自治会様と早稲田大学様で進めている状況ではございましたので、今回はNPO様は関わっていないと聞いております。</p>
会長	<p>ありがとうございます。 ほかにいかがでしょうか。</p>
委員	<p>実態調査についてなのですけれども、自治会関係者にも調査の協力依頼があるものなのか、それとも市のほうで独自にやられるのでしょうか。自治会も地域に密着して空家情報を把握しているかと思いますので、自治会も関与したほうがいいのではないかと思ったのですが、いかがなのでしょう。</p>
事務局	<p>実は、平成29年度に実施した際の実態調査に関しては、各自治会様にもお願いをさせていただきました、空家の調査にご協力をいただいております。しかし、今回の令和6年度の調査に関しては、自治会様からの調査のご協力をいただくということはありません。その理由としてなのですけれども、平成29年度当時にご協力をいただいた際に各自治会さんを訪問し、調査について説明をさせていただきました。その際に、今回の調査に限った話ではなくて、もし自治会内で空家の情報があれば随時我々のほうにご連絡くださいとお話をしていたところでもありました。</p> <p>また、自治会様以外でも近隣住民の方からもよく情報提供をいただくのですけれども、その中である程度の空家の件数というのは更新ができていると考えております。ご連絡をいただくのは管理ができていない空家がほとんどではありますが、その更新がある程度できているというところを踏まえて、自治会の皆様からのご協力に関しては、今回は省かせていただいたという経緯になっております。</p> <p>引き続き、もし自治会内やお住まいの近くで空家の情報等がありましたら、随時我々にご連絡いただければ調査等適宜対応いたします。</p>
委員	<p>分かりました。ありがとうございました。</p>
会長	<p>委員の皆さんの意見をお聞きしたいと思いますけれども、</p>

	<p>地域の実態を知っている者として、知っていることを伝えたいという気持ちもあるのではないかと思いますのですが、いかがでしょうか。</p>
委員	<p>私は〇〇地区に住んでいるのですが、最近、古くなった家屋が解体されて更地になっているのをよく見かけます。そういった物件は不動産事業者によって流通するのでしょうか、うまく流通させることのできない物件も一定数あると思います。実は私も九州のほうに30年間空家になっていた家がありまして、空家バンクに登録したところ、昨年の6月に売却できました。空家バンクを活用したことによって、空家を流通させることができたこともあり、自治会からそういった窓口で相談できるような体制があれば良いなと思います。</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>自治会から空家の情報を受ける態勢についてはどのようなになっていますか。</p>
事務局	<p>自治会の方から空家の管理等についてご相談をいただくことも多々あり、随時受け付けております。受け付ける態勢は整えているものの、窓口があることを知らないという場合もあると思いますので、空家についてお困りのことがあれば、建築住宅課のほうにご相談いただければというところで、周知してまいります。</p>
会長	<p>ここに連絡すれば空家相談に乗ってくれるのだという周知方法についてはどのようなになっているのですか。</p>
事務局	<p>市の広報紙に空家対策の案内について掲載しております。また、市民ガイドブックにも空家対策ということで建築住宅課への案内を行っております。わかりやすく窓口を案内できるよう、これからも対応してまいります。</p>
委員	<p>私は〇〇自治会の会長なのですが、自治会内に放置されたままひどく老朽化してしまった空家があります。敷地内の草木も雑木林のように繁茂してしまっている状態です。空家は、リノベーションできて再利用できるものもありますが、それすら考えられないものは、分けて考えないといけないのではないかと思います。私自身も自治会長として周りの方から苦情を受けております。こういう空家協議会の委員になったこともありまして、何とかしていきたいと思っています。</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p>

	空家等実態調査は1次、2次調査とありますけれども、これはどなたが実施するのですか。
事務局	調査に関しては、市職員ではなく委託によって行います。1次調査に関しても2次調査に関しても委託することとなっております。株式会社ゼンリン様に委託をしております。現在1次調査を進めているところです。
会長	調査結果はGISのようなシステムにデータとして蓄積されるというイメージでしょうか。
事務局	はい、本市では空家情報をGISシステムによって管理しておりますので、そちらに反映できるように、ゼンリン様にはデータを納品をしていただきます。
会長	調査結果は個人情報の観点から公開はされないということなのですか。
事務局	<p>どの空家が誰のものかというのは、個人情報になりますので、公開はできないのですけれども、地図上にプロットとして場所が特定できない範囲で公開しようと考えております。</p> <p>また、そのデータにおきましては、本市においてもGISですべて確認できるようにしております。</p> <p>前回の平成29年度に実施した実態調査で把握した空家や今までに情報提供があった空家についても、今回の令和6年度の実態調査において情報が更新される予定です。1次調査では水道の閉栓情報等を活用し、水道を使用しておらず空家の可能性が高いと思われる建物を把握します。1次調査で抽出した建物について、2次調査による現地確認を実施します。平成29年度に実施した前回調査の結果と重ね合わせて、当時は空家で解消されたもの、当時は空家ではなかったもので空家になってしまったものがあるような形で、進捗状況を更新しようと考えております。国の統計調査でも、この20年間で全国的に空家の数が増加していると示されているところですが、越谷市ではどのような結果になるのかを実態調査を通して確認することができればと思います。</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>調査は越谷市全域にわたって実施するという理解でよろしいのでしょうか。</p>
事務局	今回は全域で実施します。
会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>何か他に意見がある方はいらっしゃいますか。</p>
委員	空家対策の観点から非常に有用なことだと思うのですが、

	<p>ここが空家であるという情報を公開してしまうのは防犯の観点から懸念点となると思いますので、啓発も必要だと思います。</p>
事務局	<p>G I S情報は職員の中でも決められた者しか見られないようになっております。その課に所属する者全員ではなくて、担当している者に限り、またその課によっても見られる情報のランクを変えており、全てが確認できるわけではないという態勢をとっております。また、実態調査の公表するデータにおきましては、どの場所が空家かどうかまでは特定できないような形で地図にプロットして公表したいと考えております。</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>地図を拡大すると特定できるといったことにはならないでしょうか。</p>
事務局	<p>どの地区のどの場所に多く分布するかという程度であれば分かるのですけれども、特定まではできないと考えております。</p>
会長	<p>空家が多いと地価に影響するのではないかと懸念事項もあると思われませんが、いかがでしょうか。</p>
委員	<p>沿線に遠い、住宅が密集しているところが空家多く、調整区域の農地がblankになっているのではないかなと思います。想定するプロットの程度であれば問題ないと思われま</p>
委員	<p>市民としては空家の件数より、地区内の空家の割合の方が問題であると思います。</p>
会長	<p>ほかにご意見はございますか。</p>
委員	<p>マンションの空き室については、空家対策から除外されるのでしょうか。</p>
事務局	<p>マンションにつきましては除外させていただいております。例えば建物1棟丸々空家になっているものにおきましては、対象にはなるのですけれども、空き室に関しては対象外となります。</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>ほかにご質問はございますか。</p>
委員	<p>31ページなのですが、市外に在住する所有者に啓発チラシを送付したとのことですが、本当に3,000件もあったのですか。この件数は固定資産税の情報から抽出したのか、あるいは登記情報から抽出したものでしょうか。空家</p>

	<p>は、平成29年に調査した結果、3,000件だったのですよね。</p>
事務局	<p>こちらは固定資産税の情報を元に抽出しております。市内に建物を所有していて、かつ市外に住んでいらっしゃる方を対象として、所有する建物が空家かどうかは関係なく絞り込んだ件数となります。令和5年度に実施した際も同様です。中には、私の所有する建物は空家ではないという連絡をいただくようなこともありました。空家になることを防ぐための啓発の意味も込めての取組でもありました。令和5年度に対象とした、2,793件がすべて空家ではないという点についてはご承知おきください。</p>
会長	<p>ありがとうございます。 ほかにいかがでしょうか。</p>
委員	<p>情報収集の仕方についてお尋ねをしたいのですけれども、適正管理をするに当たって、例えば消防や警察からの情報の収集は行っているのでしょうか。台風などの災害が起きた際は消防や警察で対応するようなケースも多くあると思います。そういった対応をした際に所管課へ情報が行くという態勢は整っているのでしょうか。</p>
事務局	<p>消防については、本市の空家対策の関連課としても加わっていただいております。空家に関する問題であれば情報共有できるように態勢を整えております。また、警察からも情報提供をいただくことはございます。</p>
会長	<p>よろしいでしょうか。 ほかにいかがでしょうか。</p>
委員	<p>資料1の5ページについてですが、特定空家の認定件数については、平成29年から令和4年度までで105件とたくさんあって、令和5年度には特定空家として認定されたのが5件とあります。6ページの管理不全空家、これがまさに法改正によって新たに規定された、放っておくと特定空家になるおそれのある空家という理解ですが、認定されているのが令和6年に1件だけなので、こちらがもっと増えるのではないかと想定をしていたのですけれども、認定が1件だけだったという事情は何かございますでしょうか。</p>
事務局	<p>まず、特定空家等の認定件数が空家対策を開始した序盤に集中している理由につきましては、状態が悪いものは早い段階で情報が我々のほうに入ること、さらには実態調査を平成29年度に実施したことによって、ある程度こちらで把握を</p>

	<p>していたことが挙げられます。令和5年度、6年度については、状態が悪いものはある程度把握しているため、認定件数が少ない結果となりました。</p> <p>管理不全空家等に関しましては、法改正にあたり新しく市が独自に制定した管理不全空家かどうかを判断するための基準と照らし合わせながら対応を進めております。まだ実情としては少ないところではあるのですが、実態調査を実施した上で、こちらの件数については動きがあると考えているところです。まだ制度自体も始まったばかりというところもあって、件数は多くないという状況でもあります。</p>
会長	<p>よろしいでしょうか。</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>ほかにいかがでしょうか。</p>
	(なし)
会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>それではお時間となりましたので、本日の協議会について総括させていただきます。</p> <p>今日は、空家対策の推進に関する特別措置法が改正されたことを受けて、具体的に越谷市でどのような対策を行っているかという説明がありました。多数の取組があり、多方面で色々なことをされていると改めて認識しました。その中で、このようにしたらよいのではないかという意見は個々にあろうかと思えます。皆さんは色々な立場から参加されていますので、コメントをいただきながら、来年度は新たな空家等対策計画を策定していきますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>新たな取組ということで、産官学民連携の事業について、自治会の発意ということもありましたが、期待できていると思います。地元の意向があるというのは押しかけでやるのは違って、実感を持ってできるのではないかと思います。現場で見えてきたところから具体的な施策に落とし込むというボトムアップについても期待できるのではないかと思います。</p> <p>実態調査は平成29年に実施して今回2回目ということになりますが、新たな技術も活用しながら、情報の整理や活用はしやすくなるのだろうと思う一方、防犯上の問題を踏まえどのように情報公開していくかという懸念もありました。注意しながら進めていければさらなる空家対策も推進でき</p>

るのではないかと期待しております。

空家バンクについては、越谷市の地域性を確認しながら、越谷らしい空家対策をさらに高めていけるのではないかと考えています。皆さんいいメンバーがそろっていますので、期待しております。今後ともよろしく願いたします。以上をもちまして本日の議事は終了とさせていただきます。

委員の皆様、ありがとうございました。