

令和7年度第2回幸手市空家等対策協議会 議事録

日時	令和7年9月17日(水)午後3時から午後4時50分まで
場所	幸手市役所第二庁舎2階 第2会議室
参加委員	池澤均、石田道哉、岸本規生、木村純夫、小松原孔明、佐々木誠、白石充、長岡智明、三牧信吾 (敬称略・名簿順)
事務局	市民生活部長 金子信作、くらし防災課長 野川昌仁、くらし防災課 主幹 本多幸代、主査 小川伸郎 東日本総合計画(株)

内容	
【1 開会】	
事務局	皆さん、こんにちは。開催前にご報告いたします。本日の会議には傍聴の方が1名いらっしゃいますので、よろしくお願ひいたします。ただいまより令和7年度第2回幸手市空家等対策協議会を開催いたします。
【2 市長あいさつ】	
事務局	それでは、幸手市長にごあいさつをいただきたいと存じます。市長よろしくお願ひします。
市長	会長をはじめ委員の皆さんにおかれましては、大変ご多用の中、ご出席いただきましてありがとうございます。また、空家等対策計画の策定にあたりまして、特別のご支援を賜り心より感謝申し上げます。空き家問題は幸手市におきましてもさらに深刻度が増しており、市政の重要課題としてより踏み込んだ対応が必要になっております。本日の会議では、幸手市として取り組むべき具体的な施策についてご協議いただくことになりますが、当市の現状を踏まえた実効性の高い計画にするために、引き続きご支援を賜りますようお願い申し上げます。 厳しい残暑が続いておりますが、皆さんには健康にご留意いただきまして、さらにご活躍くださいますよう祈念申し上げまして、簡単ですがごあいさつといたします。どうぞよろしくお願ひいたします。
事務局	ありがとうございました。
【3 会長あいさつ】	
事務局	次に、会長にごあいさつをいただきたいと存じます。会長よろしくお願ひいたします。
会長	昨日、国土交通省から基準地価の発表があって、今朝の新聞に細かく出ていましたが、幸手市を見ましたら変わっていなかつたですね。商業地も住宅地も変わっていないということですが、全国的に見ると1.5パーセ

	<p>ント上がっていて、三大都市圏で4.3パーセント、東京圏で主に3パーセント上がっているということですから、この状況をどう捉えるかというのは、この空家等対策計画に非常に大きなところだと思います。</p> <p>一方、先週、私が福岡で開催されました日本建築学会の大会に参加してきました、そこで空き家対策に関するシンポジウムがありました。自治体が空き家で攻めるというようなタイトルだったのですが、先進的な自治体は、これまで特定空家等など問題のある空き家をどう解消していくかというところに起点があったのが、一昨年の空家法の改正があって以降は、もう少し空き家活用の方に力を入れようということが条文から読み取れるのですが、そのシンポジウムでは対策から創造的な対策という、もう少し攻める必要があるのではないか、もう少しアイデアを出せば空き家も対策する「負の動産」ではなくて、攻める武器になり得るという発想をシンポジウムで色々な事例を聞き、刺激を受けてきたところです。</p> <p>皆さまも色々な立場があると思いますが、その中で感じているところから前向きな、創造的なアイデアをぜひ出していただけたらと期待しておりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>次に議事に入る前に、本日の出席者数は9名でございます。委員の過半数の出席をいただいておりますので、幸手市空家等対策協議会条例第6条第2項の規定によりまして、令和7年度第2回幸手市空家等対策協議会の議事を進めさせていただきます。</p> <p>なお、1名委員の欠席を皆さんにご報告させていただきます。</p>
【4 議事】	
事務局	それでは次第の4、議事に入ります。これから進行は、幸手市空家等対策協議会条例第6条第1項の規定に基づきまして、会長を議長として進めさせていただきます。会長、よろしくお願ひいたします。
議長	それでは議事に入らせていただきます。 ご協力のほどお願ひいたします。
【議事（1）幸手市空家等対策計画（事務局案）について】	
議長	まず、次第に沿って進めますが、「議事（1）幸手市空家等対策計画（事務局案）」について事務局から説明をお願いいたします。
事務局	<資料1のうち、第4章第1～3、7節を説明>
議長	ありがとうございました。第4章を2つに分けて説明されたいということですが、まず前半の部分の説明をいただきました。
	最初に私から確認させていただきたいのですが、31ページ、第4章の最初のところですが、ここに3つの方針に基づいて具体的な施策が並べ

	てあって、ページもあって目次のようになっていますけれど、一方でこの後のページの分け方が少し違う方向で整理されているようなのですけれども、この考え方を教えていただければと思います。
事務局	この 31 ページ冒頭の 3 文に書いてございますが、空家法第 7 条第 2 項(空家等対策計画) に定められている項目の順番でまとめています。
議長	ありがとうございます。そうだとすると、それは説明されているのですが、全体像を把握するという意味では、この 31 ページの一覧表もいいのですが、その 1 項のものをどういうように整理されているのか、全体像があつた方が分かりやすいという気もするのでご検討いただきたい。併せて具体的な施策が全部で 30 近くありますが、番号を振ると後で確認するときも良いと思いますのでご検討いただけたらと思います。
議長	それでは皆さんからご質問、ご意見などをお受けしたいと思いますがいかがでしょうか。
三牧委員	活用、除却の中に、用途変更というのは入ってないですか。例えば住宅で使っていた所を店舗とか事務所、倉庫で使えるようにするとか。活用、除却の中に用途変更、見当たらなかつたので。
事務局	<p>その部分は、54 ページにあり、後での説明になるのですが、改正空家法での定めによって、空家等活用促進区域を設定した場合に可能になるものとなります。これは、まず地域住民の意見を聞き、埼玉県と調整を取りながら、まちづくりの中でやっていくことが必要です。特に一部の地域だけそういう転換が許されるという特別区域を作った場合に、では他の地域ではどうなのかといった論議も必要となろうかと思います。</p> <p>今のところ、この区域を全国的に設定している自治体は、1 自治体しかありません。これから予定している自治体は複数あるようですが、改正空家法が令和 5 年 12 月に施行されているのですけれども、令和 6 年 12 月 1 日現在の国交省調べでは、全国でこの区域指定は千葉県鴨川市の 1 自治体だけです。今後、数年間以降のところで区域指定を予定されているところは、44 自治体となっています。</p> <p>まだ事例が少ないところ、市全体でまちづくりをどうするのか、また県と協調しながらやっていかなければいけない部分がありますから、今後、研究しながら、この用途転換のできるような区域を市が設定するか否かというのを検討していくことになろうかと思います。</p>
議長	よろしいですか。
三牧委員	今の話を聞いていると、面で定めるみたいに聞こえてくるのですが、空き家は面で出てこないのですよ。点で出てきたときの用途変更についてはないのでしょうか。

議長	少し確認したいのですが、ご質問は用途変更ですね。今、回答された用途地域の変更の話。
事務局	用途地域で定められたところに、促進区域を設定したときに、例えば住居専用地域の所に店舗を造るなどができることになっているので。
三牧委員	それだと何の解決策にもならないと思っているので。昔、テレビで見たのが、通りの皆が空き家になってしまって、カフェなどがいっぱいできてきれいに利用されているという事例を見たことがあります。そういう「面」でないと駄目だということになると、点在している空き家は何もできないのかという話になってしまいますので。
議長	用途変更に関しては、例えば 200 m ² 以内だったら確認申請なく変更できるとかありますよね、そういう意味ではないですか。
三牧委員	簡単にいえば、住居を事務所で使うのは駄目というのがあるのではないかですか。
議長	第一種住居専用地域は駄目というのはありますよね。
三牧委員	そういう所は全部が良いという訳ではないのでしょうかけれども、こういう利用をしたいという相談票か何かを挙げて検討していただくとか、この利用の形態だったら許されるだろうとかですね。何か柔軟的な対応ができるのではないかなど。
議長	それは、おそらくエリアによって状況が違ってその用途地域によってもかなり違うので、この辺は、私は後で意見を言おうと思ったのですが、やはり幸手市全体の施策もあるけれど、幸手市も色々なエリアがあって、あるいは用途地域も違う中で、前回に出た話だと市街化調整区域もあるという中で、それぞれ地域ごとに対策が変わってくる部分もあるので、今のご意見はそういうところで上手く反映できるといいのかなと私は思っているのですが。
事務局	今、ご指摘いただいた件については、具体的にこの計画の中では基本的にはあまり想定はしておりませんでした。実際にこれからどうなのだとということに関しては、当然それはまず市内部でも検討していくかなければいけないとは思うところですが、現状、そこまで踏み込んだ形でこの計画の中で規定していけるものかどうかということに関しては、今の事務局案という中でのご提案としては少し厳しいと考えております。 ただ、会長がおっしゃるように、今後、個別具体的な事例ということになってくれば、あくまでこれは計画でございますので、この中にどういった具体的な施策を今後、実施していく中では当然そういうことも出てくるとは思いますので、具体的に考えていくべき 1 つの課題という形で受け取らせていただけたらとは思います。

三牧委員	小学校、中学校の廃校になった所は、工場になったり住宅地になったりいろんな勝手に市が決めているのですよ。だから同じ考え方を持てば、できる範囲内ですよ、駄目なものは駄目なのですけれども、そういうのを相談に乗ってくれるような場所もあればいいのかなと。具体的に仕事で進めていくと、行政の壁はものすごく厚いのですよ。ですので、その壁を、別に全部がという訳ではないのですが、お互い協力し合って上手い方向に持つていけばいいのかなと感じています。
事務局	今のお話は空き家という枠だけに収まらない、全序的な課題になってくると思いますので、そういうご提案をいただいたということで受け止めさせていただきたいと思います。
三牧委員	分かりました。ありがとうございます。
議長	ありがとうございます。現行法で結構できるところはあったし、おっしゃるようにそれでも壁があつてできないというところに関しては、この協議会が1つの窓口になると思うので、「こういう事例があった」「こういう壁があった」というご報告していただくと、そのためには空き家対策としてどうしたらいいのか、あるいは例えば都市計画の考え方もあったりするので、他の部署とか法令との関連をどうしていくのかという議論につなげるというルートがいいのではないかと思う。もし具体的な事例があればまたご報告いただければと思います。 よろしいでしょうか。他にいかがでしょうか。
岸本委員	住宅に関する補助事業の継続、拡充ですか、37ページの囲みの中、実際にどのぐらいその需要があるかというの。
事務局	詳細なデータが今、手元にないのですけれども、住宅リフォーム資金補助は非常に好評をいただいておりまして、申し込みいただきても皆さんのご要望に対応できていないところもあって、予算的には少しづつ拡充をしているところであります。 既存建築耐震診断は、今現在、制度はあるのですけれども、昭和56年以前建物の耐震診断をやる方がどの程度いらっしゃるのか、既にもう終わっている所も多くあると思い、今どの程度のニーズがあるか確認させていただきたいと思います。ただし、依然としてそういう建物があることは把握しておりますので、こういう制度については、件数の多少に関わらずやはり制度としては残しておくべきというような考え方はございます。 しあわせ家族ウェルカム補助金は、転入促進のための制度として新たに始めたのですが、幸いなことに、こここのところ転入人口は少しづつ増加してございます。残念ながら自然減の方が多いので、人口としてはなか

	なかプラスにならないですけれども、少しずつ人口の社会増につながっている 1 つの材料にはなっておりまますので、この制度の効果はあるものと認識してはございます。
白石委員	<p>このことについて、私は公務店としてこのリフォーム補助金を使わせていただくことが多いですが、結構、早い段階で市の予算を使い切るということを聞きますので、かなり利用されているではないかと思っています。ただし、耐震補助に関しては、耐震診断が限度額 5 万円、耐震改修が 20 万円なので、お客さまに提案するのですが、なかなか見合った金額ではないような気は少ししているので、もう少し出していただけたら融資になるという気持ちはあります。</p> <p>少し続けてですが、「(8)」の空き家の除却に関する補助金では、「制度を創設」と書いてあるのですが、具体的な補助金額はどこかで決まるのですか。</p>
事務局	<p>この除却に関するもののうち、先にある固定産税の負担緩和は、「税」という部分がありますので、色々と影響もあるので実際としては慎重に検討せざるを得ないところですが、空き家の除却に関する補助金は、具体的に「制度を創設」と記載をしております。これは幸手市役所の中で意思決定という最終の内部決裁をしなければなりませんので、まだそういう意味では仮の話でしかないのですが、少なくとも空き家問題に対して、今まで相談など色々な形でお話は伺っておりましたが、具体的にそのアクションにつなげていただくためのきっかけとして、何か直接的な支援がやはり必要なのではないかということで、ここについては「検討」ではなく「やる」という記載にさせていただきました。</p> <p>よって、この計画が承認いただければ、当然、この計画期間内にこの制度を創設して、具体的にどの程度という話は今後になりますが実現させていきたいと考えております。</p>
議長	<p>よろしいでしょうか。ありがとうございます。</p> <p>先ほどの補助事業で「市の予算の範囲」とありますが、直近でどれぐらいの予算でどれぐらい使われているのか、あるいはこのリフォームはいつ頃に底を尽きてしまうのかという辺りも。</p>
事務局	<p>令和 6 年度の実績で申し上げます。まず住宅リフォーム資金補助は、申請 117 件に対して 104 件の補助を行っており、補助金総額は 7,257,000 円の支出です。100 件を超えており、非常に需要の大きい事業であると認識しています。</p> <p>続きまして、しあわせ家族ウェルカム補助金、転入促進事業は、交付件数 30 件、総額 300 万円を交付しています。</p>

	なお、耐震補助に関しましては、昨年度実績は0件です。
議長	ありがとうございます。ウェルカム補助金は、もっと予算はあるけれども30件で終わったということなのか、もっと転入したけれども上限に達したということですか。
事務局	上限に達したということです。
議長	市長、何かこの辺り申し上げることは。ウェルカム補助金のところは、市長が言いたいような話で、社会増が増えて人口増につながっていとうところで。
市長	<p>そうですね。その話しますと、令和6年度で見て、年間750人ぐらい亡くなっているのです。生まれてくる最近は、皆さんご承知のとおり160人ぐらいなのですね。そうすると年間差し引くと600人ぐらい、月にして50人ぐらい減っていると。これがいわゆる自然の増減ですね。</p> <p>そういう中で、転入転出の話をしますと、数字を細かく申し上げませんけれど、かなりの数が転出よりも転入の方が増えているということで。さきに申し上げたとおり、自然増減の話だけしますと毎月の広報に載っている数字がマイナス50人になるのですけれど、これはマイナスの6人とかプラスマイナス0人の月があるということは、転入の人口でそこが薄まっているという状況になってきています。</p> <p>さきに事務局から説明がありましたとおりで、この辺の令和6年度、令和7年度を見て、大変私はいいなというように思って、ここをいかに増やしていくかということで、最近「交流人口」という言葉が流行っていますけれど、この交流人口、住まなくともまず交流人口を増やす、その先にはこちらに住んでいただける、そういう人口の増え方もあるのではないか、また、増やしていきたい、そんな思いであります。</p>
議長	<p>ありがとうございます。</p> <p>今は補助の話でした。他のことで構いませんので、ご質問、ご意見もあればと思いますがいかがでしょうか。</p>
池澤委員	資金の関係で補助の話なのですが、リフォーム資金でリフォームすると思うのですが、空き家を前向きに直して貸すという人はいるのですか。どちらかというと、住み続けていてリフォームしたいので費用が欲しいという人の割合が多いと思うのですが。
事務局	<p>住宅に関する補助事業の中で、このリフォーム補助金を計画に掲載したことは、空き家を予防する1つの手段として長く住み続けていただいて、なるべく空き家にならないようにという意味でのリフォームをしていただければという位置付けで入れさせていただいたところです。</p> <p>実際にお持ちの空き家をリフォームされた詳しい状況は把握できては</p>

	おりません。
議長	今のご質問は、多分、自宅だけではなくて所有している賃貸住宅を貸す場合のリフォーム費用が出るのかという質問かと思ったのですが、事業用は対象外ですか。
事務局	対象外です。
池澤委員	大体は、住んでいる人が、今、少し直すときに、ついでといつたらあれだけれども、補助金もらえたらしいよね、という感じですね。
議長	よろしいでしょうか。他にいかがでしょうか。
石田委員	36 ページ「(4) 地域の民間事業者等との連携体制の検討」で、市では弁護士による法律相談を実施しているほか、行政書士の無料相談会、司法書士、土地家屋調査士合同登記相談会をやっていますよと書いてあるのですけれども、これらの相談会というのは、別に空き家に限らず市の相談事業としてやっているものですよね。市に空き家の相談が来たときに、「こういう相談を市としてやっているのでこちらの相談の予約を取ってください」という紹介で終わっているのか、それとも空き家相談に来た方にその場で弁護士とか行政書士、司法書士、土地家屋調査士の相談の予約まで受け付けてあげるのでしょうか。
事務局	弁護士相談につきましては、幸手市の顧問弁護士が月2回ということで、くらし防災課で予約の受付を行っておりますので、例えば相続の話が出てきた場合にその場で予約ということはもちろん可能なのですが、その他のものにつきましては案内をするに留まっております。
石田委員	今後は、予約を取ってあげるところまで対応することというのはどうなのでしょう。
事務局	これは空き家問題に限る話ではないのかもしれないのですが、基本的に色々なご相談をいただく中で、ご案内はしてきておりますし、できると思います。予約までは踏み込んだ話はしていないのですが、ご相談された方がどういうことを望んでいるのかよく伺ったうえで、もう少し丁寧なご案内はしていきたいと思います。
議長	ありがとうございました。他にいかがでしょうか。
三牧委員	「(4)」のところに、ぜひ不動産無料相談も開催しているということを載せてください。非常に空き家の相談が多いですよ。
事務局	分かりました。申し訳ありません、失礼いたしました。
議長	よろしくお願いします。他にいかがでしょうか。
小松原委員	「(4)」にある「司法書士・土地家屋調査士合同登記相談会」での実際の相談内容は相続がほとんどであり、空き家になると相続の話になりますので、市外の方が相談に来るケースが結構多いです。空き家にならない

	ためにどうすればいいか、この場で結論を出す話ではなく、登記相談から外れるところは正直あるのですけれど、手放すのだったら3年以内であれば優遇税制もあることなどを紹介し、「どういう形で空き家にさせないか皆さんで意識を共有してください」ということで話をまとめさせていただいているところです。私が今3年、5年ぐらい相談会をやっていますけれど、空き家になる前の相続の相談が今のところ多いと思います。
議長	ありがとうございます。 こういう相談会は何種類かあって不動産もあるという話ですが、これは別々に開催されているということですね。
事務局	市役所の場所をご提供して、それぞれの団体の中でやっていただいているので、市でもどういった形で実施されているのかについては、もう少し情報を収集させていただけたらと思います。
議長	例えば、市がコーディネートして同じ日に同じ時間に同じ場所でやると、ワンストップ窓口のような、相談会も1か所で済むことで利便性も上がると思いますが、まさに手間もかかると思いますのでご検討いただけすると良いかなと思いました。
議長	よろしいでしょうか。他にいかがでしょうか。 また後でも戻っても構わないとと思いますが、残りの説明もあろうかと思いますので先に説明をしていただいて、またご質問の時間を取りたいと思いますので、事務局から説明をお願いいたします。
事務局	<資料1のうち、第4章第4～6、8、9節を説明>
議長	ありがとうございました。第4章の残りの部分を説明していただきましたが、目次でいうと前半が1、2、3、7で、残り4、5、6、8、9ですね。かなり技術的な部分も多かったかと思いますが、ご質問、ご意見があればお伺いしたいと思います。
石田委員	51ページ「(11) 相続財産清算人等の申立の検討」ですが、先ほどの説明の中でも民法の改正等により、所有者不明建物管理制度、管理不全土地管理制度、管理不全建物管理制度の活用ということが書いてあるのですけれども、裁判所に納める予納金が相続財産清算人の場合100万円ぐらいかかるってしまうというのがこれまでかなりネックになっていた部分からすると、この後者の新しい所有者不明建物管理制度、管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度の方が、今後はもしかしたら主流になっていく可能性もあるということを、念頭に置いておいた方がいいのかなと思います。ただ、私自身は相続財産清算人の申立はこれまでやったことがあるのですが、この新しい制度というのはまだ申立したことがなくて、

	<p>実際にその細かい要件は色々やってみないと分からぬところはあると思うのですが、積極的にこちらを検討していく意義があるのかなと。特にその予納金の点でこちらの方が安くなるはずなので。</p> <p>あとは、不動産の相続人が全員、相続放棄をしている場合であっても、この所有者不明建物管理制度の申立ができそうな感じなので、相続人が相続放棄をしているから相続財産清算人だというように決めつけない。まずこっちの所有者不明建物管理制度から検討してみるのが良いかなと思います。</p>
議長	<p>ありがとうございます。</p> <p>少し専門的で分かりづらい、コメントしづらいところがあるのですが、今のはこのフローに表現できることではないですか。</p>
石田委員	<p>相続財産清算人制度は、相続人がいないときにこの申立を検討することになっていたと思うのですけれども、今後は新しくできたこの所有者不明建物管理制度、管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度でいけるかどうかを検討した方が良い、という話です。</p>
議長	<p>そのコメントを多分、先生は理解していると思うのですが、なにか表現しないとあまり理解、上手く伝わらない可能性を感じたのですが、この5つ上がった制度をなにかこの図で表現できたりはしないですか。</p>
事務局	<p>非常に難しい話でして、この部分のマニュアルだけで何十ページになります。そのうち1つの制度だけ、このフロー図もかなり簡略化して示しています。この制度を使うのは市側の話ですので、どちらかというとこの計画は市民の方、所有者に向けたものなので、そこまで細かく載せなくてもいいのかなというところです。よって、一応、制度の言葉だけでもこういうものを使う場合があるということを載せてさせていただいたところです。</p>
議長	<p>今のご指摘は、実際にそういう事例が生じたときに当然、弁護士の先生に相談してっていう中で提案していただくようなことですか。</p>
石田委員	<p>担当官が分かっていればいいのかなと私は思いますので。</p>
事務局	<p>具体的にそういう事例が起きた場合に、今まででは相続財産清算人ということしかあまり頭になかったのですが、そういうケースとは限らないということを勉強させていただきます。</p>
議長	<p>他にいかがでしょうか。</p>
長岡委員	<p>45ページのフローで「勧告」とあり、固定資産税の特例解除という重要な問題かと思いますが、結構、他の自治体でこういった勧告事例は多くあるのですか。</p>

事務局	<p>令和6年3月31日時点の令和5年度の実数になりますが、全国で534件が勧告を受けています。埼玉県においては12件が勧告を受けています。累計で申しますと、平成27年に空家法できていますから、そこから令和5年までの間、全国で3,589件が勧告を受けていて、埼玉県では77件が勧告を受けております。</p> <p>また、管理不全空家等については、令和5年12月に施行されたものなので、実質は令和6年ということになりますが、令和6年12月1日現在、全国で204件が勧告を受けており、埼玉県内におきましては3件が勧告を受けております。</p>
長岡委員	幸手市の場合も、今度こういった勧告がある場合は、協議会を通じてやっていかなければいけない、だから協議会は責任重大ということが分かりました。
事務局 (事業者)	まず先ほど申しましたが、協議会の委員方々からは、あくまでご意見、助言をいただくという形になり、決定するのは市ということになります。と申しますのも、他自治体の協議会等で委員から「俺たちが決めなければいけないので、随分、責任重大だね」というお話もあったのですが、あくまでこの決定に関しては「市」ということになります。
議長	ちなみに、行政代執行まで、解体までにいった例はどれぐらいか、もし、すぐ出してくれれば。
事務局	代執行の件数は、これも同じく令和6年3月31日現在ということになりますが、令和5年度の件数は、全国で33件となっております。埼玉県では、令和5年度は深谷市の1件のみ、平成27年から令和5年までの間でも累計で5件のみとなり、熊谷市、深谷市、坂戸市になります。
議長	ありがとうございます。これは解体するのにもお金がかかり、それは市の負担に、行政の負担になるということで、なかなかしづらいところなのかなと思います。 他にご質問、ご意見はございますか。
三牧委員	よろしいですか。44ページ「(8)空き家に関するデータベースの整備」というのは、これは市庁舎内だけで共有するということですか。一部でも公開するかどうか。人の財産のこともたくさん出てくるでしょうから、当然、全部は無理なのでしょうが。今、決まっていることだけでも、分かつてることだけでも良いので。
事務局	そういう意味では、いわゆる個人の方の財産等に深く関わってくる部分があると思いますので、なかなかオープンにという形にするのは難しいと感じております。詳細なところを裏付け取っている訳ではないのですが、財産の部分もありますし、所有者のいわゆる建物だけではない色々

	な部分が関わってくるところでもありますので、かなり難しいのかなという気はしております。
事務局	一応、国のガイドライン上では、市の内部という形になっていますね。
三牧委員	そういうことだと思ったのですが、市民からの情報提供というのが一番初めに挙げられていて、既に上がっている所ばかり来る可能性ありますよね。同じ箇所を何回も電話で「ここ、空き家になったよ」とか、そういうので市の職員さんの業務負担が増えるのではないのかなと。登録されているというだけでも分かれば、内容については全く出さなくていいと思うのですが。
事務局	既にいくつかそういうご相談とかご連絡、ご報告いただいている所もありまして、同じ方が何度もおっしゃってくる分には全然、構わないのですが、ただそこが空き家だかどうかということも含めて、なかなかこちらも説明しにくい部分がございますので、基本的にはいただいた情報はそのままいただいて現状を確認させていただくという形で、今はお受けしているところが現状です。
三牧委員	はい、分かりました。
事務局 (事業者)	<p>補足させていただきますと、今までであれば例えばエクセルや紙に对象が書かれていると、同じ所に苦情が来たりしても重複してしまうとか、例えば年度を跨いでしまうとまた同じものが出てきてしまうことがあります。けれども、今回は地図のシステムを導入することになっているので、その場所を地図で検索して、そこが実際に空き家の状態になっているかどうかというのは点の位置で落ちておりますので、そのところを見ていただけます。それと今回のシステムは、履歴管理ができますので、前もって別の苦情が来ているか、もう既に特定空家等の措置に入っているかなども確認でき、その当時の例えば写真を撮ってきたものがその場で見られるといった管理ができるようなシステムになっています。</p> <p>また、前にございました、所有者の公開という話で1つだけ公開されるケースがあります。49ページ「命令」です。命令をした場合には、所有者名を載せるかどうかまでというところは市町村によって色々あるのかもしれませんが、市町村の公報、もしくはインターネットを利用してホームページの掲載となります。</p>
議長	<p>よろしいでしょうか。他にいかがでしょうか。</p> <p>私からお聞きしたいのですが、少し前に戻る感じになりますが、32ページから「(1)」「(2)」などの右側に、3つの取組方針に関して四角に囲って示してあって、これは分かりやすいなと思ったのですが、それが38ページまではあるのですが、39ページ以降にはなぜでしょうか。</p>

事務局	39 ページ以降は具体的な施策というよりも、実際に調査に関する事項や措置に関する事項ですので、このアイコンは載せておりません。ただし、確かに、52 ページ「7 (1)」「(2)」は含めてもいいかもしれませんのが、施策の中に「空き家相談窓口の開設」が別途ございますので、52 ページにはアイコンは付けておりません。
議長	何となく全体像を把握しづらいというのが印象としてあるので、分かりやすさを改善できることがあれば検討いただきたいと思いました。それともう1点が、冒頭のあいさつで少しお話ししたのですが、空き家活用というのがかなり重要なことだと思っているのですが、空き家活用に関する項目があまりないなど。先ほどの委員が言われたような、用途変更などは、実際に空き家を活用するといったときに出てくるような話なのですが、空き家バンクが1カ所ありますが、それ以外は少しどうなのかなとか。さらに言うと、例えば、空き地というのは、空き家だった所が除却されて、所有者が仮に解体した跡地をどう活用していくのかということもかなり重要なことになってくると思うのですが、それは空き家ではないから関係ないということなのかなどうか、活用の辺りはかなり重要なことだと思うのですが、いかがでしょうか。
事務局	市としては、本来であれば、例えばリノベーションしていくとか、色々なことも含めて活用の部分を入れるべきということもあるのですが、当初から、まずは空き家を法的にどうしていくのかというところをこの空家等対策計画に載せていくということで進めてきたところがございます。そういう部分の活用につきましては、別途この計画に基づいて実施計画のような形で作っていくしかないかなというところが、今、現状、考えているところでございます。
事務局	市として積極的にということではないのかもしれませんですが、例えば活用の取組を進めていくことに対して「行政としても支援していきます」のような形はあり得るかなと思います。例えば、少し表現の形になるのですが、「リノベーションや様々な活用の方法に対しても、市として積極的に支援はしていきます」「応援していきます」あるいは「情報発信していきます」というようなことは言えるかなと思います。少なくとも活用に対しては、考えてない訳ではないという姿勢はお示しだべきかという部分はありますので、そのところは少し考えさせていただけたらと思います。
議長	今、言われた言葉でいえば、例えばリノベーションというのは、もうかなり一般化しているキーワードなのに、何か少し見当たらないなとか、これを見た市民はどうのように思うのかなと思います。

	あとは、空き家対策は色々な自治体で進んでいる中で、幸手は後発組だという話を以前もしたと思うのですが、その後発組ならではのメリットというのが、空き家活用とかリノベーションとか、あるいは、「まちづくりの中で空き家活用を考えましょう」のような、そういう先行している自治体を見られる状態なのに、そこも全然、触れてないというのは、後発組のメリットを生かせていないなという気もしますので、できるところは限界もあろうかと思いますが、より積極的な表現を検討いただきたいと考えています。
事務局	空き地につきましては、まず空き家の計画を作らせていただいて、空き地も変更して進めなければいけないところがございますので、空き家の計画を補足する形で、空き地についても計画等を作成していきたいと考えております。
議長	ありがとうございます。他にいかがでしょうか。
三牧委員	今、空き地の話が出たのですけれども、よく空き家相談の中で調整区域の農家の空き家問題があって、必ず農地が付いて回るのです。宅地部分は処分できても、農地部分が処分できないという問題はすごくたくさん例としてあるので。かといって農地法を勝手に変えてしまう訳にはいかないのでなかなか難しい話ではあるのですけれども、その辺もすごく課題として挙げていった方が良いかと感じています。
事務局	幸手市役所の中で農業振興課などが関わっている部分があるのですが、空き家問題の関係部局会議のときにも、やはりそういうような話題が出てまいりました。ただし、計画の中に入れてしまうと、すごく範囲が広がって絞り切れなくなってしまうところもあったので、今回はこの空き家対策という形にさせていただいているのですが、当然そういった問題は現状としてたくさん起きていますし、それぞれが切り離して個別に考えられるような話でもないので、この空き家問題、先ほどの空き地の話もそうかもしれないのですが、最終的にはやはり空き家とか空き地というような分類の中で区切って考えるだけではなくて、横断的に考えていかないとなかなか改善に結び付かないというところもあります。つまり計画の中でということではないのですが、庁内横断的な形での協議は必要だと思いますし、例えばこの協議会の中で、空き家という分類から少し外れたとしても、ご提言なりをいただいて、それを事務局が持ち帰り市内部で協議するというやり方は可能だと思います。そういう意味でも今日のお話もできれば関係する部局にフィードバックしていきたいと思います。

議長	今の件は、この計画書の中にも府内連携体制がしっかりと書いてあるので、あとは運用をどうしていくかということかと思いますので、この協議会を重ねる中で、具体例をご報告いただけると協議が進みやすいかと思います。
議長	他にいかがでしょうか。 それでは、今、様々な意見は出ていますが、「ご検討ください」というレベルですから、具体的にここを直せという意見は出でないと、そういう理解ですかね。
事務局	改めて本日いただいたご意見より、多少、修正をさせていただくようなところもありまして、少し校正をという部分もございますので、もしよろしければ、次の会議のときに改めてそのところをご確認いただくような形で再度議題にさせていただいて、最終的にこの協議会としてのご意見をまとめていただくような形でいかがでしょうか。
議長	多分あまり細かいところをこう直せという話、大きな修正の要望、ご意見は出でないかなと思います。 私の方では、前回に言うべきだったなというのを本日つくづく思ったのですが、第3章の29ページ「活用と除却」が方針2になっているのだけれど、活用だけで独立させた方が良かったのではないかなど。除却はこの方針3の適正管理でよかったですとか、それはもう前回ここは決めたので戻る必要はないかとは思いますが、活用のところは先にご意見申し上げたとおりですのでご検討いただくということで進めていただいて、特にこうした方がいい、こう修正すべきだというのは出でないと思いますがご検討いただいて、それでまた次の会議のときにご確認いただくということでお願いできたらと思います。 ということで、事務局で再度検討いただいて、次回確認するという形で次回を迎えると思います。皆さんそれでよろしいでしょうか。
一同	はい。
議長	ありがとうございます。 以上で、いただいた議事は1つですが終わりましたので、議長の職を解かせて事務局にお戻しいたしたいと思います。
【5 その他】	
事務局	それでは次第「5 その他」に入ります。事務局から1点、ご報告をさせていただきます。
事務局	それでは、本日の議事録につきまして、前回と同様に事務局で取りまとめをさせていただきまして、委員の皆さんにご確認をいただければと存

	じます。またその際にはそれぞれ議事録案を送らせていただきますので、お手数ですがお目通しをいただければと思います。
事務局	他に皆さまの方から何かございますか。 市長、お願ひします。
市長	<p>要望でも希望でもないのですけれども、少し思いというかできるだけ簡略にお話ししたいと思うのです。</p> <p>今日こういう形で具体的な施策等々、真摯な前向きな意見をたくさんいただいた中で、できればいわゆるP D C Aを回すという中で、今日の内容を踏まえて、この空家等対策計画を作るというのはスタートな訳ですから、それにいかに魂を入れて幸手市の空き家対策がどうなっていくかということだろうと思います。</p> <p>具体的に私が思っているのは、できますれば、全体としては今日の内容、これをしっかりと丁寧にP D C Aを回していくということに尽きるのでしょうけれども、願わくは、幸手バージョンの成功事例が起点になって、市民の皆さんも「ウチは空き家対策の中で小さいけれどもこんなのが光っているのだな」というのがあることによって、さらに相乗効果の中で、幸手市全体で空き家対策あるいは先ほど出ていましたけれど、ワンセットだと思いますが、空き家と空き地これをしっかりとやってくのだと。</p> <p>最後に、最近よく出ているのは「市長、空き地があるのだけれど、小さいけれどもらってくれないか」という話が非常に多いのです。これは職員から見れば、いわゆる法律だとか条例だとかそういうのに縛られてなかなか動けないのは事実なのですが、世の中やはりそれよりもスピードアップして、そういう課題が市民の中に出でてきているということで、こういうものに踏み込んで行政はしっかりとやっていかなければいけないのだと強くして思われますので、私も職員も一生懸命にがんばりますが、そんなことをしっかりとやっていきたいと思います。</p>
事務局	ありがとうございました。
【6 閉会】	
事務局	皆さん、長時間にわたりまして大変ありがとうございました。以上をもちまして、令和7年度第2回幸手市空家等対策協議会を終了させていただきます。本日はありがとうございました。