

令和7年度第4回幸手市空家等対策協議会 議事録

日時	令和8年1月28日(水)午前10時から午前10時50分まで
場所	幸手市役所本庁舎3階 第2委員会室
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、関根一勝、長岡智明 (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 小川伸朗 東日本総合計画(株)

内容	
【1 開会】	
事務局	ただ今より、令和7年度第4回幸手市空家等対策協議会を開会します。
【2 市長あいさつ】	
事務局	初めに、幸手市長よりごあいさつをお願いします。
市長	<p>旧年中、会長をはじめ委員の皆さまには、空家等対策をはじめ、市政全般にわたり格別の支援を賜り、心よりお礼申し上げます。本年もどうぞよろしくをお願いします。</p> <p>本日の会議では、幸手市空家等対策計画について、最終的に確認することになっています。この計画が策定されることにより、当市の空家等対策が新たなスタートを切ることになります。年々深刻化する空き家問題の改善を図るため、さまざまな施策を展開するとともに、先進事例等を研究し、当市に必要な対策を講じられるよう努めていきますので、今後もご協力をお願いします。</p> <p>まだまだ寒い日が続きますが、委員の皆さまには健康に十分留意いただき、さらに活躍くださるよう祈念し、あいさつに代えます。本日はどうぞよろしくをお願いします。</p>
【3 会長あいさつ】	
事務局	続いて、会長よりごあいさつをお願いします。
会長	<p>昨日、衆議院選挙が告示され、市長も大変な準備をしていると思います。その中で、報道で見ると議論されているのは、経済対策や消費税のことなどです。根本的な原因は、少子高齢化に基づく人口減少ではないかと考えています。それが明確に見える形で現れてくるのが空き家であり、空家等対策は非常に重要です。今回、この空家等対策計画が承認され、スタートすることは非常に喜ばしいことと考えています。</p> <p>一方、以前、この会議でも言ったとおり、近隣自治体の中でも幸手は比</p>

	<p>較的策定が後手に回っています。先進的な自治体もある中で、今回、策定となりました。一昨日、私が会長をしている越谷市では、第2期の空家等対策計画が承認され、市長に答申しました。2019年に1回目が策定されており、7年前には、この幸手市と同様の状況でした。越谷市もさまざまな努力をしていますが、隣の草加市では、空家等対策協議会が立ち上がっていないという状況もあります。必ずしも、こうでなければならないということはないと思いますが、草加市の場合は、わがままハウスという取り組みを始めました。昨年、NHKでも報道され、市の職員が積極的に空き家の所有者を訪れてそれを活用するというもので、やりようではないかと思えます。</p> <p>幸手市は、今回このような形でスタート地点に立ちます。空家等対策の中で最も重要なのは、出口である空き家活用だと思えます。草加市の例でもあるとおり、計画ができることはあくまでスタートであり、実際に何をするかということが非常に重要だと思えます。今後に期待したいと考えています。</p> <p>この策定に当たり、皆さまには、現場からさまざまな気付きや意見をいただきました。今後は、それをどのように進めていくかという時期が始まります。そのときも含め、皆さまの協力は重要ですので、今後ともどうぞよろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>議事に入る前に、本日の出席者の人数を報告します。本日の出席者数は8名です。委員の過半数の出席が認められたため、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、令和7年度第4回幸手市空家等対策協議会の議事を進めます。なお、1名の委員より欠席の連絡を受けていることを報告します。</p>
【4 議事】	
事務局	<p>次第の「4 議事」に入ります。これからの進行は、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、会長を議長として進行します。会長、よろしくお願いいたします。</p>
議長	<p>では、しばらくの間、議長として進行します。円滑な進行に協力をお願いします。着座で失礼します。</p>
【議事（1）幸手市空家等対策計画（素案）に対するパブリックコメントの実施結果について】	
議長	<p>まず、議事「（1）幸手市空家等対策計画(素案)に対するパブリックコメントの実施結果について」事務局から説明をお願いします。</p>

事務局	パブリックコメントの結果について報告します。資料1を見てください。幸手市空家等対策計画（素案）については、前回までの第3回協議会での協議を経て、修正等を加えたものを12月よりパブリックコメントという形で市民の皆さまに公表し、意見公募の手続を進めました。結果として、期間中に提出された意見はありませんでした。よって、この幸手市空家等対策計画（素案）については、協議以降の修正等はありません。
議長	ありがとうございます。パブリックコメントの結果についての質問、意見等があればお願いします。いかがでしょうか。
議長	特に意見がなかったということでしたが、パブリックコメントでは意見が出る場合と出ない場合があると思いますが、幸手市の場合はどうですか。
事務局	同時期に実施した「第3期幸手市まち・ひと・しごと創生総合戦略（素案）」については、若干、意見があったと聞いています。 空家等対策計画に対するパブリックコメントは、幸手市の場合はありませんでしたが、近隣市の状況を見ると、意見の数は比較的少ない傾向にあると聞いています。
議長	ありがとうございました。他に、いかがでしょうか。 よろしいでしょうか。では、次の議事に移ります。
【議事（2）幸手市空家等対策計画（案）について】	
議長	議事「（2）幸手市空家等対策計画（案）について」事務局より説明をお願いします。
事務局	こちらの「幸手市空家等対策計画（案）」については、先ほどのパブリックコメントでも説明しましたが、特に意見等がなかったため、第3回協議会での意見等を踏まえ、そのままの形となっています。本日、協議会として委員の皆さまにこの計画案を承認いただき、令和8年4月から計画に基づいた市の施策を進めたいと考えています。
議長	事務局より、対策計画案について、当協議会の承認を求めるという発言がありました。この件について意見等がありますか。
議長	特になしということでもよろしいですか。では、当協議会はこの計画案を承認したいと思います。よろしいでしょうか。
一同	異議なし。
議長	異論はなかったということで承認します。ありがとうございます。
【議事（3）幸手市空家等の適切な管理に関する条例（案）について】	
議長	続いて、議事「（3）幸手市空家等の適切な管理に関する条例（案）について」説明をお願いします。

事務局	<p>資料3「幸手市空家等の適切な管理に関する条例」ですが、現在既存の「幸手市空家等の適正管理に関する条例」という似た名称の条例がございます。これは、空家法施行以前の平成26年に施行された条例です。この条例と法律において、项目的に重なる部分があります。空家法施行前の条例のため、新たに空家等対策を進めるに当たり、空家法に基づいた新たな条例を議会に提案したものです。この条例と本計画に基づいて空家等対策を進めたいと考えています。</p> <p>具体的に今回の条例では、法律に定めのない、市が行う緊急安全措置の対応、あるいは、市民に対し、管理不全等の空家等がある場合の情報提供を求める項目を定めたものです。この条例は、2月18日開会予定の議会審議によって可決されれば、条例に基づいて4月から進めたいと考えています。</p>
議長	<p>ありがとうございます。この件について、質問、意見等があればお願いします。</p>
石田委員	<p>確認です。今回、空家等対策計画の関係に関しては、条例4条の「必要な施策」ということですか。</p>
事務局	<p>そうです。「必要な施策を適切に講ずるよう努めるものとする」ということで、施策を適切に講ずるための基本的な方針が、今回の空家等対策計画と考えています。対策計画(案)2ページに空家等対策計画の位置付けとして、空家等対策計画と整合・連携する形で条例を定め、今後具体的な施策事業を進めていきたいと考えています。</p>
議長	<p>ありがとうございました。対策計画(案)2ページの図、左下にある青色の線で囲まれた所がまさにこの条例ということですか。</p>
事務局	<p>はい。</p>
議長	<p>既に計画に記載があるということを確認しました。ありがとうございます。他に、いかがでしょうか。</p>
議長	<p>では、私から質問します。今、説明された5条(情報の提供)や6条(緊急安全措置)について、この条例がない段階では、これまでどのようにしてきたのか。これによってどのように変わるのか、分かる範囲で教えてください。</p>
事務局	<p>これまでも市民から情報提供はいただいております、その情報に基づいて空き家物件等を確認するケースのほうが多くなっています。既存の条例にも、市民に対して情報提供をお願いする項目があり、引き続き市民の協力をいただきたいと思います。空家法の中には、市民の情報提供を求める部分はないため、新しい条例にも定めたということです。</p> <p>また、緊急安全措置について、本年度も具体的には1件ありました。空</p>

	<p>き家のハチの巣の駆除を市が対応しています。これまでの条例の中でも応急措置の定めがありました。今後も緊急対応が必要な状況は十分考えられるため、引き続き条例に定め、万が一、市民の生命・財産に対し、所有者に対応を求めるだけでは時間的に間に合わず、緊急を要する場合については、市で対応したいと考えています。</p>
議長	<p>これまでも対応していたけれども、明確に位置付けられるということでしょうか。</p>
事務局	<p>はい。</p>
議長	<p>ありがとうございました。他によろしいですか。</p> <p>それでは、用意された議事3点は終わりました。以上をもちまして、私の議長の任を解きます。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。</p>
<p>【5 その他】</p>	
事務局	<p>それでは、次第「その他」に入ります。事務局から1点、報告します。</p>
事務局	<p>今回の議事録については、作成したものを委員の皆さまに事前に送付し、確認をいただいたうえで、公表という手続としますのでよろしくお願い致します。</p> <p>本日、カラー刷の資料を用意しています。「解体工事DXプラットフォーム クラッソーネ」についての資料です。</p> <p>現在、このクラッソーネとの連携協定を進めているところです。詳しい内容については、資料裏の自治体との連携概要にあります。解体費用のシミュレーター、解体関係のパンフレット、相談窓口など無料で提供されるということで、空家等対策の一つの手段として有効に活用できるのではと考えています。クラッソーネと協定協議をできるだけ速やかに締結し、新たな施策と同様に、空家等所有者の課題解決につながるような材料として活用したいと考えています。</p>
事務局	<p>その他、委員の皆さまから、何か意見があればよろしくお願い致します。</p>
委員	<p>昨年、大分の港町での火災がありました。私がニュースで聞いたところでは、空き家が火災拡大の要因になっているという話でした。やはり、空き家があると、そこから出火した場合、初期消火も進まず、延焼したときも燃え続けるおそれがあります。私は、火災について、自分事として危機感を持っています。先ほどの条例の説明の情報提供のところですが、市民の皆さんも自分の生命・身体・財産を守るためにも、積極的に情報提供してもらいたいと思いました。</p>
事務局	<p>空き家に対しては、さまざまな情報が寄せられますが、特に冬場は庭の草が枯れてしまい、火災になったら危険ではないかという心配がありま</p>

	<p>す。現地を確認すると確かにそういった状況も見られることから、火災予防という観点でも所有者に対して改善を呼び掛けていきたいと考えています。</p>
市長	<p>余談が先ですみませんが、佐賀関の件は、私がいた会社で、銅製弁でアジアでもトップクラスです。今は銅線をやっていますが、昔は、北海部郡佐賀関町とって、一郡一町でした。関アジ、関サバで有名な所です。今回の地域は約4割が空き家だったということで、空き家が多かったことが災いしたのではないかと思います。</p>
事務局 (事業者)	<p>1点、補足します。私も報道を見た限り「空き家」という言葉がかなりクローズアップされてしまいましたが、あの場所は木造密集地域であり、通路が非常に狭く消防車が入れなかったため、初期消火が遅れたと言われています。さらに、空き家が多かったことも関係していると思います。</p> <p>幸手市の中に、そういった地形の場所があるか。また、そういった所に空き家が多くあれば、早めに空き家を解消するよう働き掛けていくことが重要だと感じました。</p>
事務局	<p>他に、いらっしゃいますか。</p>
会長	<p>よろしいですか。</p> <p>本日は、さまざまな立場、さまざまな角度で、空き家に関わる方が集まっています。おそらく今期最後だと思いますので、空き家に関してそれぞれ感じていることを、コメントしてもらってはでしょうか。</p>
事務局	<p>では、皆さまからご意見いただければと思います。</p>
委員	<p>私個人の認識ですが、空き家というものは、所有者と周辺の方の思いが違ふと感じます。近隣の方から見ると明らかに空き家で迷惑を被るというものでも、行政には所有者がきちんと管理しているという報告が来ると思っています。この差をどのようにならすかが非常に大きな問題であり、当然、費用もかかります。また、今の税法の問題も関係すると、所有者はなかなか手を付けたくないのが本音でしょう。「月に1度は行って見えています」ということが、きちんとした管理なのかということです。本当は、こういった計画の中で、空き家の管理とはどういうものかを広く周知していかなければ、解決しづらい問題だと思います。今回のアンケート結果を見ても、そういった回答が多いのではないかと感じました。行政として、空き家管理方法の周知を行うことが必要だと思います。</p>
委員	<p>本当はプライベート的に話そうと思っておりましたが、家の事情があり、会議の後半に来ることができませんでした。それは、実際に私の実家が空き家になったからです。微力ながら、委員という立場の中、空き家になり、逆の立場になってしまったため、考えていかなければいけないと思って</p>

	<p>います。そういったことから、この資料がさらに重みを増したという実感です。</p> <p>市内で空き店舗は多くても、貸店舗がないというのがわれわれの街の実情です。その中で、昨年度、空き家から事業化したものが、今、軌道に乗ったところですが、何をしているかという民泊施設です。われわれ経済団体としては、多くはできませんが少しずつ事業化できるよう目指していきたいと思っています。空き店舗からの転用では難しいところがありますが、空き家の場合は、結構魅力的な施設やハードが残っているケースがあります。そういったところから、事業化できるきっかけづくりを仕事の中で行っていきたいと思っています。</p>
委員	<p>同じ区内で空き家がどんどん増えている状況です。空き家の隣家は独居者ということで、この方もいつだろうという感じです。商店街もその裏の住宅も、空き家が増えつつあります。これからは、広報とともに入れている回覧で近隣に住む方に周知し、周りで見てもらうことぐらいしかできないかと思っています。</p>
市長	<p>先ほど、会長から話があったとおり、幸手市空家等対策計画をしっかりと履行していき、計画に沿って、いかに魂を入れていくかということが大切なことだと思います。さらに、私の実感として市民と話す中で、場合によっては、法律そのものも追い付かないほど空き家問題は先行することもあり得ると感じています。簡単ではないと思いますが、法律の範囲内でやればよいということではなく、市民の空き家の問題に前向きに取り組んだ中で、手を打っていくことが必要だと思います。まず、市民の意向を十分踏まえ、決して遅れないよう、また、計画に甘んじないようにしなければなりません。私自身、肝に銘じてしっかりとやっていきたいと思っています。</p>
会長	<p>私は、大学で建築学科にいました。かつて、建築学科では、建築をいかに造るかという、造り方を教える学部・学科だったと思いますが、今は、空き家も多い中で、既にある空間をいかに使っていくかということが非常に重要なテーマとなっています。そのため、学生と一緒に現場に行き研究しています。</p> <p>最初のあいさつでも言い、先ほどのコメントにもあったとおり、空き家活用は、使う側からすると空間の資源は非常に重要であり有用です。しかも、今は建設費が高騰していますが、それほど経費はかかりません。そういった中でうまく使えば、近隣や、あまり資金力がないが事業を始めようという人にとっては、非常に可能性のある魅力ある資源です。そう考えると、本当にアイデア次第だと思っています。幸手にはフィールドがたくさん</p>

	<p>んあります。建築の立場からできることを学生と一緒に進めながら、何かできればと思っています。今後ともどうぞよろしくお願いします。</p>
委員	<p>私は、仕事上、相続財産清算人も行っており、現在、引き受けている案件は他県自治体の空き家で、現在、全く処分ができない状況です。その自治体からは、固定資産税納付書による請求が来ますが、空き家の件に関してはあまり協力的ではありません。そもそも、その自治体には、空き家に関する窓口がないため、処分も進まないという案件を抱えています。市町村としては、そういった空き家の問題について、個人の問題として片付けるのではなく、積極的に関わっていくことが大事だと思っています。</p>
委員	<p>私は、草加市における官民連携のリノベーションスクールに刺激され、もともと空き店舗だった所ですが、佐々木先生と学生さんにさまざまな協力をしてもらい、リノベーションしました。そこに、シェアキッチンなどのスペースを提供していますが、宣伝もうまくないため、今、使ってくれる方がいません。</p> <p>最近、驚いたことは、シェアキッチンで営業許可は取っているのですが、シェアキッチンをする人が事故を起こしたらしく、シェアキッチンをしたい人が個々に営業許可を取る必要があるということで、これから保健所にも相談に行くことになります。法律として、さまざまな人が出入りするスペースで食品を扱うことから、利用するためのハードルが上がっているということがあります。また、ワークショップなどに入出入りする人がいて、その裏手に独り住まいの高齢女性がいるのですが、その方は人が来るとにぎわうため喜んでくれます。</p> <p>佐々木委員も言ったように、活用だと思えます。家はもちろん、店舗でも人が使えるように広げれば、そこに人は集まり、にぎわいができるといった、さまざまな道筋が立てられるといいと思います。ただ、リノベーションの資金的にはどうかというと、かなりハードルが高いです。</p> <p>先日、ROCCOという中村建設が造った建物について、3兄妹が説明してくれました。イベントを開催すると、そのときは多く人が集まりますが、最初にかけた投資とそれに対する費用はどうかというと、かなりハードルが高いという感じです。しかし、何かを行わなければ人は動かないため、そういったことは必要かと思えます。</p>
会長	<p>そういったところに、行政の役割があるかもしれません。</p>
委員	<p>そうです。そこも官民連携でリノベーションスクールに行っています。そして、その人たちは、また別の部署に行ってしまったこともあり、継続的な行政とのつながりはなくなってしまいます。いずれにしても、何かを起こさなければ、何も起きないと思っています。</p>

市長	<p>私は、宮代のROCCOを見に行きました。</p> <p>随分にぎやかと思いましたが、いまひとつなのですか。</p>
委員	<p>改修費に1棟500万円ほど、全体が出来上がるまでに3,000万円くらいかけました。では、お金をかけた分の元が取れるのかということ、かなり厳しいです。確かに、他所から見ればすごいと思いますが、ではお金のことはどうなのかということ、少し厳しいと思います。母体が大きいため、中村（建設）さんはあまり気にはしていないと思いますが、個人でやろうとすると、つらいところがあると思います。</p>
委員	<p>私の工務店は千塚にあり、香日向地区の住宅地の約4割がお客さまであり、平均年齢は70歳を超え、今後ここをどうするか非常に悩んでいます。私は、今、家族信託について取り組んでおり、積極的に話をしています。家族間で、今ある建物をどうするか、どのように活用していくかということ、きちんと話し合ってもらいたいと考えています。工務店として、地域に積極的に声を掛けることにより、ご子息がどのようにその家を活用できるか、真剣に考えてもらえればと思います。この計画の中で、きちんとした空家等対策計画が出来上がったと思いますが、これから先、空き家になっていくであろうと思われるものが空き家にならないために、どのようにしていくかということが次の段階だという気持ちで聞いていました。</p>
委員	<p>司法書士の立場で、さまざまなお客さまから空き家に関する相談があるため、今は最善の方法で検討してほしいとしか言えない状況です。</p> <p>こういった形で、空家等対策計画が固まりましたが、今、話があったとおり、これからいかにして空き家の発生を防ぐかということです。長期出張で不在なのか、年配者が施設に移るのか、その他、皆さんさまざまな事情があります。相談を受けた際には、空き家になるとき、お子さんや近所の方が困らないような対策を頭の片隅で考えておいてくださいということは、常々話をしています。建物は当然のことながら、土地があつての話です。第2弾のステップとして、今後は土地の有効活用など、総合的なことを次の課題として検討してもらえると助かります。</p>
事務局	<p>本日、承認された本計画、本年度策定に向けてご協力いただき、誠にありがとうございました。皆さんの意見を聞き、あらためて空き家問題の根深さを感じました。空き家になってからどうするかということはもちろん、空き家になる前にどうするかということでは、今、存在している住宅すべてが将来的には空き家になる可能性があります。それを踏まえ、今、住んでいる方が元気なうちに、将来のことをどれだけ考えられるかが大事になってくると思います。行政としても、そういった部分での周知につ</p>

	いて、力を入れていく必要があると思いました。本年度は大変お世話になりました。ありがとうございました。
事務局	よろしいでしょうか。ありがとうございます。
【6 閉会】	
事務局	以上をもちまして、令和7年度第4回幸手市空家等対策協議会を終了します。本日は誠にありがとうございました。