

会 議 録 (1)

会 議 の 名 称	令和元年度 第1回入間市空家等対策協議会
開 催 日 時	令和元年6月28日(金) ・ 開会 午前13時30分 ・ 閉会 午前16時00分
開 催 場 所	市庁舎C棟4階 入札室
議 長 氏 名	入間市長 田中龍夫
出席委員(者)氏名	枘川典生、 木村仁美、 齋藤勝久、 宮木博文、 石田直紀 森江武志、 長谷川敏男、 宮嶋義伸、 河野陽子、 臼井 秀
欠席委員(者)氏名	森田真一
説明者の職氏名	都市計画課 課長 藤田拓也 都市計画課 主幹 小松辰也 危機管理課 主幹 齊藤謙治
会 議 次 第 (公開・非公開の別)	1 開会 会長あいさつ 2 議題 (1) 入間市空き家等対策計画の推進について(公開) (ア)入間市空き家バンクの現況と今後の取り組み (資料-1) (イ)入間市空き家等の現況について (資料-2) (ウ)専門機関と連携した空き家相談会の検討について (資料-3) (2) 特定空家等の指導及び認定について(非公開) (ア)特定空家等候補案件に対する取り組み (資料-4) (イ)特定空家等の指導経過について(第1期) (資料-5) (ウ)特定空家等の認定について(第2期) (資料-6) 3 その他 (資料-7) 4 閉会
非 公 開 理 由	個人情報保護のため
傍 聴 者 数	1名
配 布 資 料	資料-1 入間市空き家バンク 資料-2 入間市空き家等の現況 資料-3 専門機関と連携した空き家相談会の検討について 資料-4 特定空家等候補案件に対する取り組み 資料-5 特定空家等の指導経過 資料-6 立入調査実施結果 資料-7 相続おしかけ講座
事務局職員職氏名	危機管理監 長谷川芳明 危機管理課長 半田英樹 危機管理課主幹 齊藤謙治 危機管理課主任 藤島則雄 危機管理課主事補 星野秀和
会議録作成方法	要点筆記

会 議 録 (2)

議 事 の 概 要 (経 過) ・ 決 定 事 項

1 開会 午後1時30分

会長あいさつ

2 議題

(1) 入間市空き家等対策計画の策定について

(ア) 入間市空き家バンクの現況と今後の取り組み

市都市計画課より、入間市空き家バンクの現況を報告。現時点で、物件登録は1件であり、利用者登録が8件となっている。今後も登録件数の増加を目指し、広報活動等、制度の活性化に取り組んでいく。

(イ) 入間市空き家等の現況について

平成30年度末の入間市の空き家等の現況を報告。市の把握数は176件であり、改善通知文の送付件数は73通である。状況としては、適正に管理されている物件が増えている傾向がみられる。今後も、空き家等を適正に管理するよう、働きかけを行っていく。

(ウ) 専門機関と連携した空き家相談会の検討について

空き家に関する相談会の実施にむけ、その事業案を提示。実施については承認されたため、次回の協議会において、より具体的な内容を提示することとなった。

(2) 特定空家等の指導及び認定について

(非公開)

(3) その他

その他として、埼玉県の実業である「相続おしかけ講座」の紹介を行った。

3 閉会 午後4時00分

発 言 者	発 言 内 容
議長	<p>それでは「（１）入間市空き家等対策計画の策定について」を議題とする。「（ア）入間市空き家バンクの現況と今後の取り組みについて」担当職員より説明をお願いします。</p>
藤田課長	<p>まず、入間市空き家バンクの概要を説明する。当事業は、空き家が管理不全になることを防止し、定住促進による地域の活性化を図ることを目的とし、平成２９年１２月１日より開始した制度である。内容としては、登録の申し込みを受けた物件を市ホームページ等で公開し、空き家利用の希望者に情報提供するものである。協力団体として、（公社）埼玉県宅地建物取引業協会彩西支部、（公社）全日本不動産協会埼玉県本部県西支部に協力いただいている。</p>
小松主幹	<p>次に、制度の詳細及びその現況について説明する。活動状況としては、先ほど紹介した２つの協力団体の３２の事業所が協力会員として活動している。物件登録の条件については、資料に記載の通りであるが、マンション及び空き地は対象外としている。物件登録の更新については、２年ごとに行っている。利用者登録の条件としては、定住促進を図る目的から、定住又は定期的に滞在する意思があること、地域の方と協調して生活ができることの２つとしている。また、利用者登録についても２年ごとに登録の更新を行っている。</p> <p>制度の流れを説明する。まず、物件所有者の立場から説明する。物件登録を申し込む際に、取扱店の選定をしてもらう。次に選定された業者に市が媒介依頼をする。媒介承諾が得られれば、市、業者、物件所有者の３者で現地確認を行う。現地確認の結果等を考慮し、登録できる物件と認められれば登録完了となる。登録された暁には、市のホームページ等に掲載し、利用希望者への情報提供をしていく。次に利用希望者の立場から説明</p>

発 言 者	発 言 内 容
	<p>する。利用者登録を申し込む際に、価格や間取り等の希望条件を提示してもらおう。希望条件に合った物件が登録された際には、いち早く情報提供できるようにしている。希望条件についても、市ホームページ等に公開し、物件登録の推進を図っている。購入する際には、通常、売買契約を結ぶ必要があり、仲介手数料が発生するが、当制度の登録利用者に限り、仲介手数料が無料となる。</p> <p>空き家バンクの登録等の状況を説明する。現時点で、物件登録は1件、利用者登録は8件となっている。今後も関係各課と協力し、制度の周知を図っていく。実際に、チラシの作成、税の納付書への制度案内の折り込み等を行っている。また、今年より入間市三世代同居・近居支援補助金事業が始まり、その中で入間市空き家バンクの利用が補助額の対象となっている。空き家バンクと合わせて市の空き家の流通促進を図っていく。担当からは以上である。</p>
議長	<p>只今の説明について意見等あるか。</p>
河野委員	<p>空き家バンクに登録するにあたり、建物の安全に関する基準はあるのか。</p>
小松主幹	<p>まず、昭和56年6月以降に建築された建物は耐震基準については問題ないと考えている。また、登録に伴う現地調査は業者も合同で行うため、安全に関する判断は行えると考えている。今後、現地調査だけでは判断しかねる物件を扱う際には、別途耐震診断の実施を勧める等で対応する予定である。</p>
河野委員	<p>現行の耐震診断では、旧耐震の建物はほとんど安全基準に達しないと思われる。登録物件の条件を現行の耐震基準に合わせる予定はあるのか。</p>

発 言 者	発 言 内 容
小松主幹	現時点では未定である。先ほど述べた通り、協力業者と現地調査を行い、その結果を基に安全に関する判断をしていく。実際に、調査の結果安全性に問題があるとして登録を断った物件もある。
河野委員	市の制度であるので、耐震基準を条件とする等、安全に関する基準をより明確にしたほうが良いかと思う。耐震診断等に関しては建築士会も協力できる。
小松主幹	検討させていただく。
長谷川委員	入間市三世代同居・近居支援補助金について質問する。補助額について、市内業者との契約の場合との記載があるが、その確認はどうしているのか。
小松主幹	契約書の住所を確認し、判断している。
木村委員	空き家バンクを利用するメリットを一言でいうと何になるか。
小松主幹	広告費、仲介手数料の一部が無料となるため、比較的費用がかからないことがメリットと言える。
木村委員	チラシにもそのメリットを記載し、利用者の増加を図るのが良いかと思う。
小松主幹	検討させていただく。

発 言 者	発 言 内 容
<p>枘川委員 小松主幹</p>	<p>物件登録の際の取扱店の選定の「取扱店」とは何を指すのか。 取扱店とは、先ほど述べた協力会員と同義である。つまり、協力いただいている32の事業者から選んでもらうこととなる。</p>
<p>枘川委員</p>	<p>入間市空き家バンクの登録物件は、長期間1件のままとまっている。物件登録が増えない理由としては、当制度利用のメリットの周知が不十分、もしくは、メリットが小さいことが考えられる。今後、広報活動の工夫やメリットの拡充等を図る予定はあるか。</p>
<p>藤田課長</p>	<p>物件登録の増加を目指し、広報方法等、検討させていただく。</p>
<p>枘川委員</p>	<p>物件登録数に関して、具体的な数値目標を設定してみても良いかと思う。入間市三世同居・近居支援補助金に、空き家バンクの利用の場合に補助額が設定されているのは良い取り組みだと思う。先ほど、空き家バンクの利用者登録が8件とのことであったが、どこに記載があるのか。資料上では7件となっている。</p>
<p>小松主幹</p>	<p>資料は、平成31年4月時点での数字となっており、それ以降に1件増えたため8件と報告した。なお、もう1件増える予定があり、9件となる見込みである。</p>
<p>藤田課長</p>	<p>地方の空き家バンクの中には、物件登録がかなり多くあるものがあるが、これには物件に仕事がついてくることや、引っ越しに係る補助金支給が関係していると分析している。また、不動産業者数が少ないことも影響していると思われる。近隣市の空き家バンクの状況は入間市と同様それほど物件登録が多くない状況にある。今後も物件登録を増やせるよう、取り</p>

発 言 者	発 言 内 容
宮嶋委員	<p>組んでいく。</p> <p>空き家バンクの物件登録が少ないということは、それだけ不動産業者が積極的に活動していると分析できる。当制度の目的は空き家の流通促進のため、物件登録が少ないことが良くないわけではないと思う。</p>
議長	<p>登録できる条件に「宅地建物取引業者に仲介等を依頼していない」があるが、これが登録における障害にならないか。この条件はどのようにして必要なのか。</p>
小松主幹	<p>仲介手数料を無料としている関係、また、空き家バンク専門の物件として協力会員が活動していることを考慮している。指摘の通り、物件登録を増やすとなるとこの条件は障害となり得るため、協力団体と相談し、検討していく。</p>
河野委員	<p>物件登録について、例えば短期賃貸等、特殊な事例があったほうが利用者が増えると思う。</p>
小松主幹	<p>検討させていただく。</p>
議長	<p>入間市空き家バンクについて、様々な意見をいただいた。それを参考に、担当職員は当制度の活性化に取り組むようお願いする。</p> <p>それでは、次の議題に移る。「(イ) 入間市空き家等の現況について」事務局より説明をお願いする。</p>
齊藤主幹	<p>入間市の空き家等の把握実数は、平成30年度末で176件である。平成30年度当初では163件であったため、13件の増加である。地区別としては、豊岡地区に増加傾向があると分析できる。空き家等の管理上の</p>

発 言 者	発 言 内 容
	<p>不備事項として、保安に関するもの、環境に関するもの、不備事項がないものとしてその他と分別している。保安に関するもの、環境に関するものが増え、その他が減少していることから、空き家等の管理意識の低下が読み取れる。空き家等の状況評価として、程度が重いものからⅣ、Ⅲ、Ⅱ、Ⅰとして分別している。Ⅳ、Ⅲの物件数が減少し、Ⅱ、Ⅰの物件数が増加しているため、適正管理の働きかけの結果、状況の改善がみられていると分析している。改善通知文の送付は平成30年度内で73通となっている。事務局からは以上である。</p>
議長	<p>只今の説明に意見等あるか。</p>
杵川委員	<p>入間市の空き家等の把握実数は173件とのことであるが、平成25年の住宅土地統計調査では入間市には4640件の空き家があるとの結果であった。平成30年の住宅土地統計調査の結果はどうだったのか。</p>
議長	<p>この173件は単に空き家であるだけでなく、何か問題があった物件とのことではなかったか。</p>
齊藤主幹	<p>この173件は全て、市民から何らかの相談が寄せられた物件になっている。</p>
杵川委員	<p>平成30年の住宅土地統計調査の結果が分かれば、入間市全体の空き家の増減が確認できるため、参考になると思う。</p>
齊藤主幹	<p>現時点では、平成30年の住宅土地統計調査の結果は都道府県別のものしか発表されておらず、市町村別については、9月頃の発表予定とのことである。埼玉県としては、空き家総数が346,000件、空き家率が1</p>

発 言 者	発 言 内 容
	<p>0.2%となっている。平成25年の空き家率が10.9%であったため、空き家は減少していることとなる。なお、埼玉県の空き家率はかなり低いものとなっている。</p>
杣川委員	<p>市町村別の結果が発表されたら報告をお願いします。</p>
議長	<p>他に意見等がないようなので、次の議題に移る。「(ウ) 専門機関と連携した空き家相談会の検討について」事務局より説明をお願いします。</p>
事務局 (齊藤主幹)	<p>入間市空き家等対策計画において、専門機関と連携した空き家相談会の開催に取り組むこととなっている。その具体的な実施方法について、協議会の意見をいただきたい。実際に、相談会を実施した市町村に聞き取りを行ったところ、宅地建物取引業協会、全日本不動産協会、司法書士会に協力をいただき実施したとのことであった。現在、入間市では、専門機関に協力いただき市民相談を受け付けている。これと同様に、空き家専門の相談としてその体裁を整えていきたいと考えている。</p> <p>事業案を説明する。協力団体としては、協議会委員の選出団体に協力いただき、実施場所については公民館等の公共施設を使用する。実施時期については未定であるが、今年度において、報償費の支払いに係る予算措置をとっていないため、事業詳細が決まり次第、予算措置をとり実施する予定である。対象者としては、市内に空き家を所有している方またはその関係者、将来空き家となる可能性があり、その対応に悩んでいる方とする。以上が事業案となる。</p>
議長	<p>まず、相談会を実施することによろしいか。</p>
委員	<p>異議なし。</p>

発 言 者	発 言 内 容
議長	<p>それでは、相談会については実施することとする。只今の説明に意見等あるか。</p>
河野委員	<p>講演会の開催は検討していないのか。</p>
事務機局 (齊藤主幹)	<p>今年度より埼玉県の実業として、「相続おしかけ講座」が開始された。当事業は、高齢者サロンや自治会などに講師を派遣し、講座を行うものであり、当事業の活用を検討している。</p>
宮木委員	<p>当事業については、行政書士として承知している。相続に関する正しい知識を身につけられる良いものだと思う。また、費用は無料ではなかったか。</p>
事務局 (齊藤主幹)	<p>無料となっている。</p>
臼井委員	<p>入間市内の空き家所有者は、市に住んでいないことが多いと思う。そのため、市で相談会を実施してもわからないのではないか。</p>
議長	<p>例えば納税通知に案内を同封するなど、周知方法については検討されたい。</p>
石田委員	<p>現在、私も入間市の市民相談を司法書士として担当している。新規に相談会を実施するのではなく、既存の市民相談に空き家専門の枠を設ける方法でも良いかと思う。</p>

発 言 者	発 言 内 容
事務局 (半田課長)	<p>相続おしかけ講座については、周知を行いその活用を促していく。また、相談会については本日出た意見を参考に、次回の会議でより具体的な内容を提示する。個別に相談することもあるかもしれないが、その際は協力願いたい。</p> <p>※「(2) 特定空家等の指導及び認定について」は非公開とする。</p>
議長	<p>「(3) その他」として何かあるか。</p>
事務局 (齊藤主幹)	<p>先ほど話題に上がったが、今年度より埼玉県の実業として、相続おしかけ講座が開始された。当制度は、高齢者サロンや自治会などに講師を派遣し、相続に関する講座を行うものである。入間市も開催対象市町村として、登録を行った。現在、各公民館へのチラシの設置、高齢者支援課への情報提供等による制度の周知を図っている。その他としては以上である。</p>
臼井委員	<p>当制度の周知について、民生委員としても協力したい。</p>
事務局 (齊藤主幹)	<p>是非お願いしたい。後日、配布用の資料を手配する。</p>
議長	<p>本日予定されていた議題はすべて終了したため、議長の任を解かせていただく。ありがとうございました。</p>