

会 議 録

会議の名称	令和6年度 第1回本庄市空家等対策協議会
開催日時	令和6年11月22日(金) 午前 10時00分から 午前 11時30分まで
開催場所	本庄市役所 504会議室
出席者	(委員) 吉田 信解会長、鈴木 純委員、小山 幹夫委員 菅原 浩明委員、伊藤 茂男委員、小賀野 健司委員、 内田 圭三委員
	(事務局) 都市整備部 齊藤 順一部長 都市計画課 武正 和敏課長、山田 修課長補佐、 梅本 悠斗主事、久保 愛美主事補
欠席者	保岡 哲也委員、竹並 達也委員、五十嵐 敦子委員、宮部 孝夫委員
議題 (次第)	1 開会 2 委嘱状交付 3 副会長指名 4 会長及び副会長挨拶 5 諮問 6 報告事項 (報告事項) 本市の空家等対策に関する現状について 7 議事 (協議事項) 第1号 空き家対策総合実施計画の改訂について 第2号 空家等通報対応業務について 8 その他 9 閉会
配付資料	・次第 ・座席表 ・本庄市空家等対策協議会委員名簿 ・議案概要一覧表 ・議案書 ・本庄市空家等対策協議会条例 ・本庄市空家等対策協議会規則
その他特記事項	なし
主管課	都市整備部 都市計画課

会 議 の 経 過	
発 言 者	発言内容・決定事項等
	1 開会
事務局 (都市計画課長)	<p>定刻になりましたので、ただいまより令和6年度第1回本庄市空家等対策協議会を開催いたします。</p> <p>本日はお忙しい中、ご出席賜りまして誠にありがとうございます。私は進行を務めさせていただきます、都市計画課長の武正でございます。どうぞよろしくお願いいたします。恐れ入りますが、事務局の進行・説明につきましては、着座にて失礼いたします。</p> <p>はじめに、本日の委員の出席状況についてご報告いたします。</p> <p>本庄市空家等対策協議会条例第6条第3項では、協議会は、委員の過半数が出席しなければ開くことができないと規定しております。本日もご出席頂いております委員は10名中現在6名でございます。したがって、過半数の定数に足りておりますので、本日の会議は成立いたしますことをご報告いたします。</p> <p>なお、本協議会は、本庄市空家等対策協議会規則第2条に基づき、協議会を公開いたします。</p> <p>また、同規則第3条に基づき、本協議会の開催について市のホームページで公表し、協議会の傍聴についてご案内したところ、今回は傍聴の申し込みはございませんでしたので、ご報告させていただきます。</p> <p>なお、本協議会の会議録につきましては、本庄市空家等対策協議会規則第5条に基づき、議決により非公開とした部分を除いた上で、市のホームページ等により発言者名を付して公表することになりますので、ご承知おきください。</p> <p>また、会議録作成のため、録音させて頂いておりますので、よろしくお願いいたします。</p>
	2 委嘱状交付
事務局 (都市計画課長)	<p>それでは、次第に従いまして、吉田市長より委嘱状の交付を行います。お名前をお呼びいたしましたら、その場にてご起立をお願いいたします。</p> <p>はじめに、本庄市空家等対策協議会条例第3条第2項第1号に規定されます、「識見を有する者」から選出されました委員よりお呼び致します。</p>

	<p>公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 本庄支部 「鈴木 純 (すずき じゅん)」委員</p> <p>公益社団法人 全日本不動産協会 埼玉県本部 「小山 幹夫 (こやま みきお)」委員</p> <p>埼玉土地家屋調査士会 「菅原 浩明 (すがわら ひろあき)」委員</p> <p>続きまして、同項第2号に規定されます、「地域団体の関係者」から選出されました委員をお呼び致します。</p> <p>本庄市自治会連合会 「伊藤 茂男 (いとう しげお)」委員</p> <p>続きまして、同項第3号に規定されます、「市議会議員」から選出されました委員をお呼び致します。</p> <p>「小賀野 健司 (おがの けんじ)」委員</p> <p>続きまして、同項第4号に規定されます、「その他市長が必要と認めた者」から選出されました委員をお呼び致します。</p> <p>社会福祉法人 本庄市社会福祉協議会 「内田 圭三 (うちだ けいぞう)」委員</p> <p>また、弁護士「保岡 哲也 (やすおか てつや)」委員、一般社団法人 埼玉建築士会「竹並 達也 (たけなみ たつや)」委員、本庄商工会議所「五十嵐 敦子 (いがらし あつこ)」委員、児玉商工会「宮部 孝夫 (みやべ たかお)」委員でございますが、本日ご欠席のご連絡を頂いておりますので、委嘱状につきましては会議録と併せて送付いたします。</p>
	<p>3 副会長指名</p>
<p>事務局 (都市計画課長)</p>	<p>続きまして、本協議会の会長の報告、及び副会長の選出についてご報告いたします。</p> <p>会長につきましては、協議会条例第5条第2項により、「市長をもって充てる」こととされておりますことから、吉田市長を会長に選任するとともに、第6条第2項に基づき、会議の議長を務めていただきます。</p>

	<p>また、副会長の選出につきましては、協議会条例第5条第4項により、「会長が指名する者」となっております。なお、副会長につきましては、本協議会の部会における部会長を務めていただくこととなります。</p> <p>それでは、会長よりご指名をお願いいたします。</p>
吉田会長	<p>副会長の指名ということでございますが、本市の空き家対策の推進に向けて協議を行うにあたりまして、法律的な観点からのご意見をいただくということで、前回の令和2年度に開催された協議会で副会長にご就任いただいた保岡 哲也委員に今回も副会長をお願いしたいと思っております。そこで事務局からこれまでの経緯について説明をお願いします。</p>
事務局 (都市計画課長)	<p>本日、ご欠席されています保岡委員から欠席の連絡を受けた際、本協議会で副会長の依頼があった際にご了承いただけるか確認したところ、ご了承いただけるとの回答がありました。</p>
吉田会長	<p>それでは保岡委員に副会長に就任して頂きたいと存じますが、皆様方の拍手をもって保岡委員の副会長兼部会長就任についてご承認いただきたいと存じます。</p> <p style="text-align: center;">(拍手)</p>
吉田会長	<p>ありがとうございました。それではご承認をいただきましたので、保岡委員に副会長兼部会長をお願いしたいと存じます。</p> <p>なお、部会における副部会長につきましては、部会長が指名する者となっておりますので、指名につきましては、部会の開催時に保岡委員よりお願いいたします。</p>
	<h4>4 会長及び副会長挨拶</h4>
事務局 (都市計画課長)	<p>それでは会長・副会長が決定いたしましたので、ここで会長からご挨拶をいただきたいと存じます。</p>
吉田会長	<p>皆様大変お忙しい中ご参集ありがとうございます。日頃から本市の空き家等の対策につきましては、様々な見地からご協力をいただいておりますことに厚く御礼申し上げる次第でございます。</p> <p>本日の協議事項でございますけれども、「空き家対策総合実施計画の改訂について」これが議案第1号、「空家等通報対応業務について」これが議案第2号となっております。また報告事項といたしましては、「本市の空き家等対策に関する現状について」ご報告をさせていただくものでございます。</p> <p>議案第1号につきましては、「空き家対策総合実施計画の改訂について」でございます。こちらは令和3年4月1日に策定した本市の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための計画である「空き家対策総合実施</p>

	<p>計画」につきまして、空家等実態調査における実施予定時期の変更、各事業の数値目標の変更、さらに国土交通省が新たに参考様式を示しましたので、この様式に変更するために改訂を行わせていただくものでございます。</p> <p>また、議案第2号の「空家等通報対応業務について」でございますけれども、これは空き家に対する苦情対応から、所有者のニーズや課題に応じた対応までを総合的にコーディネートする空家等通報対応業務を民間事業者に委託することで、円滑かつ着実な空き家の解消へつなげるため、空き家対応におけるワンストップサービスの導入を令和7年度に予定しているところでございます。令和7年度からこの業務を実施することの是非について、委員の皆様にご意見を伺います。</p> <p>また、「本市の空家等対策に関する現状について」の報告事項では、本市の空家等の現状や所有者に対する施策、本庄市空家等対策計画に関する施策評価について報告を行います。</p> <p>委員の皆様からぜひ忌憚のないご意見をいただきながら、慎重な協議をいただきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いたします。</p>
	<p>5 諮問</p>
<p>事務局 (都市計画課長)</p>	<p>ありがとうございました。続きまして本庄市長より、本協議会に対して諮問させていただきます。</p>
<p>吉田市長</p>	<p>それでは市長からこの空家等対策協議会に対して諮問を行うところでございます。</p> <p>諮問事項は、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 空き家対策総合実施計画の改訂について 2. 空家等通報対応業務について <p>これを本庄市空家等対策協議会条例第2条の規定に基づき諮問させていただきます。</p>
<p>事務局 (都市計画課長)</p>	<p>次に、議事に入ります前に、本日の資料を確認させて頂きたいと存じます。本日の会議資料は、事前に郵送いたしました資料と当日資料として「席次表」を机の上に置かせて頂きました。お配りした資料は「配布資料一覧表」のとおりでございます。資料の不足等ございましたらお知らせください。</p>
<p>事務局 (都市計画課長)</p>	<p>よろしいでしょうか。</p> <p>それでは、これより議事に入らせて頂きたいと思えます。議事進行につきましては会長にお願いしたいと存じます。</p>

	<p>促進する施設として非営利で10年間空き家を活用するための改修工事等に対し、工事費の3分の2を上限として、本庄市立地適正化計画における都市機能誘導区域内で最大100万円、その他の区域で最大60万円の補助を行っております。今年度は申請がまだございませんが、令和5年度の実績として、地域コミュニティに資する事業として1件の補助金を交付しました。</p> <p>次に5番の空き家除却補助金についてでございますが、空き家を解体し、跡地を新しい建物の敷地や駐車場等として活用して頂けるよう空き家を除却する所有者等に対して除却費用の一部を補助するもので、除却費用の2分の1を上限とし、本庄市立地適性化計画における居住誘導区域内で最大50万円、その他の区域で最大30万円を補助しています。</p> <p>議案書11ページをご覧ください。</p> <p>令和6年度は10月31日時点の暫定値となっておりますが、空家等対策施策評価の下表において空き家利活用補助金交付件数に今年度はまだ申請がないので0件、令和5年度の実績として上段に1件を記載しております。また、空き家除却補助金交付件数に令和5年度の実績として上段に29件、令和6年度については暫定値ではございますが、27件を記載しております。</p> <p>前に戻りまして議案書3ページをご覧ください。</p> <p>6番の「その他施策」についてご説明いたします。「株式会社ジチタイアドとの協定締結」についてでございますが、空き家所有者向けの無料相談窓口の設置や、空き家所有者と不動産事業者等をつなぐサービス「akisol（アキソル）」を提供する株式会社ジチタイアドと令和5年12月22日に協定を締結しました。空き家の相談窓口の1つとして、空き家の相談を無料で相談することができ、空き家問題の解決に向けた情報の提供や不動産事業者等との企業マッチング、物件を0円で手放したい方の相談等を受け付け、空き家所有者が抱える問題の解決を図っています。</p> <p>また、固定資産税の納税通知書に同封する空き家対策リーフレットの無料作成を協定に基づいて依頼し、作成していただいております。</p> <p>次に、株式会社クラッソーネとの協定締結についてでございますが、解体費用と土地の売却査定額の概算が算出できる「すまいの終活ナビ」を提供する株式会社クラッソーネと令和6年2月1日に協定を締結いたしました。シミュレーションによる解体費用の算出や解体業者から一括で見積を取得す</p>
--	--

	<p>ることができ、遠方に居住しており、解体業者がわからず、解体が進められない空き家所有者が空き家の解体を検討する一助となっております。</p> <p>続きまして、個別相談会についてでございますが、空き家問題の解消を図るため、不動産事業者や司法書士、税理士と連携し、空き家所有者や相続人を対象とした無料個別相談会を定期的の実施しています。令和6年度は9月18日に相続の必要性や手続きを知っていただくための行政書士による「相続おしかけ講座」と合わせて個別相談会を実施し、8組の空き家所有者が相談を行いました。</p> <p>続きまして、議案書4ページをご覧ください。</p> <p>相続財産清算人制度についてでございますが、登記名義人が死亡しており、法定相続人となる者が存在しない空き家について、市が家庭裁判所へ相続財産清算人の選任を申立て、選任された弁護士等の清算人が空き家の管理や処分を行う相続財産清算人制度を活用しております。令和6年度は、敷地内の立木が腐朽し、公道や隣地に倒木する恐れがあり、強風等によりトタン屋根が近隣家屋に飛散する危険な空家等について、空き家対策の一環として初めて1件申立てを行っております。今後、選任された弁護士等の清算人により空き家の管理や処分を行っていただく予定です。</p> <p>以上が「空家等対策に関する現状について」の報告事項となります。</p>
<p>吉田会長</p>	<p>ただいまの報告やその他空き家に関する事項について、質疑、ご意見などございますか。</p>
<p>内田委員</p>	<p>2ページ目の空き家利活用補助金についてですが、3点ほどお聞きしたいことがございます。1点目に、令和5年度の実績1件はどのような施設だったのか、2点目に、私ども社会福祉協議会で今後各団体に案内等をしていけるよう、補助金の詳しい内容についてご説明いただければありがたいです。3点目に、10年間非営利で空き家を活用しなければならないという縛りがあるようですが、どうしても途中で撤退せざるを得ないような状況が生じた場合はどのような対応になるのか、以上3点ほど回答をお願いいたします。</p>

<p>事務局 (梅本主事)</p>	<p>ご質問いただきありがとうございます。質問と順番が異なってしまいますが、まずは2つ目の質問である空き家利活用補助金の概要について説明させていただきます。こちらの制度は、地域のために空き家を利活用する際に改修費用の一部を補助する制度でございます。非営利を目的として10年間活用することが条件となっております。また、空き家であることも条件となっておりますので、現在居住していたり、使用している建物の改修については対象外となっております。また、地域のために活用することについては、地域コミュニティのために貸し出すような貸し会議室や、放課後学習支援施設、地域住民の憩いの場として活用されるもの、子供食堂、移住体験施設など非営利を目的としたものが利活用補助金の対象となっております。</p> <p>補助対象の空き家については、本庄市内に所在し、昭和56年6月1日以降の新耐震基準で建てられた建築物、また昭和56年5月31日以前に建てられた旧耐震基準の建物について耐震性能が確保されているもの、なおかつ1年以上使用がない空き家が対象となっております。</p> <p>補助対象工事の内容については、外装工事として屋根や外壁の改修、内装工事として給排水、トイレなどの改修を補助対象としています。また、耐震診断や耐震改修工事も補助対象工事に含まれております。補助金額については、都市機能誘導区域内が最大100万円、その他の区域が最大60万円となっております。具体的には本庄駅周辺、本庄早稲田駅周辺、児玉駅周辺が都市機能誘導区域となっております。</p> <p>利活用補助金を受け取りましたら、事業開始から10年間、毎年5月末までに前年度の活動状況を報告していただくことになります。3つ目にご質問いただいた、10年間事業が継続できなかった場合につきましては、都市機能誘導区域内で100万円が補助された場合、継続年数が1年間であれば90万円を返還、継続年数が2年間であれば80万円を返還という形で、事業を継続した年数に応じて補助金を返還していただくことになります。</p> <p>最後に、1つ目にご質問いただいた令和5年度の実績1件についてです。こちらは学校法人塩原学園による申請であり、この利活用補助金を活用し、不登校となっている中学生のためのフリースクールを開校しました。元々空きビルであったところを改修いたしまして、実際にこの場所で授業を受けたり、インターネット上で授業を受けられるような施設に改修されています。空家等の活用用途としては教育施設であり、事業計画書を確認したところ非営利であったため、申請に基づき補助金を交付いたしました。</p>
<p>吉田会長</p>	<p>ほかにご質問はありませんか。</p>

菅原委員	仮に補助金額が60万円だった場合、毎年5月末に報告業務を行うことは手間に感じてしまうため、60万円の交付を受けたとしてもあまりメリットを感じない方がいるのではないかと思います。補助金自体の問題を含んでいますが、やはり手続きの簡素化というのは非常に大きな問題でございまして、申請と報告についてはなるべく簡素化していかなければ補助制度があっても申請できないということになってしまうと思います。現状ではどのような書類を提出して毎年5月に報告をするのか教えていただけますか。
事務局 (梅本主事)	現状、申請時の添付書類は複数提出していただくこととなりますが、毎年5月に行う活動状況報告書の提出はA41枚になっております。報告書については、前年度の活動内容や収支決算、活動の効果を報告していただくもので、補助金の交付対象に地域コミュニティに資する事業という条件がありますので、毎年活動内容の報告をしていただきます。書類の簡素化はとても重要なことですが、こちらの補助事業は国からの補助を受けている事業になっておりまして、国の要綱に合わせ、10年間事業を確認するということになっております。
菅原委員	申告の段階で相当分厚い書類を提出しなくてはいけないとなると、申請の労力の方が補助金よりも高くなってしまう可能性がありますので、書類の簡素化を要望としてお願いいたします。
吉田会長	ありがとうございます。手続きの簡素化についてご意見をいただきました。他にはいかがでしょうか。
鈴木委員	先ほどご説明いただいた学校法人塩原学園の件は、非営利事業ではなく営利事業ではないのでしょうか。非営利事業に対して補助金を出すことは納得できますが、授業料を取るということは営利事業にあたるのではないかと思います。
事務局 (梅本主事)	こちらの事業については、埼玉県学事課に開校にあたって、教育施設の開校に必要な寄付行為申請を行っていることを確認しています。 事業計画書を補助金申請の際に提出していただいています。人件費や施設管理費、授業料などの収支計画を確認したところ赤字になっており、営利目的というより、本庄市や近隣市町の学生や不登校生徒のための教育施設という目的であるため、非営利の事業であると判断しています。
事務局 (山田課長補佐)	営利か非営利かについては県の学事課に寄付行為申請書の申請状況を確認しており、併せて事業計画書で収支計画を確認し、非営利であるという認識となりましたので今回補助金を出しています。また、国の補助を受けるにあたり、県にも国の補助対象事業となるのかを確認させていただいております。

吉田会長	<p>ご指摘をいただいたわけですが、県に確認をとり、妥当であるという判断のもとに補助しているということです。</p> <p>他にございますか。</p>
菅原委員	<p>議案書1ページの「空き家・空き地に対する相談・苦情」についてですが、私の事務所前にも空き家がありまして、歩道側に竹やぶが垂れ下がっており通行の邪魔になっています。議案書には空き家がこのような状況にあると苦情が出て苦慮していると書いてあります。</p> <p>しかし、民法が改正になったことで、空き家からはみ出た枝について所有者に伐採の要望を出すことや、要望を出しても伐採されない場合自分の敷地に越境している部分は切ることも可能になっています。市も民法改正の話は把握していると思いますので、市道の管理として通行に邪魔になるような立木に関しては、今後どのように対応するのか疑問に思っております。</p>
事務局 (山田課長補佐)	<p>空き家を管理するのは所有者なので所有者に対応していただくことが前提なのですが、通知を送り続けても対応していただけない場合であったり、著しく通行に支障がある場合には職員が枝を切る場合もあります。ただ、所有者に対応していただくのが原則だと思っておりますので、まずは所有者に対して通知することを続けております。</p>
菅原委員	<p>そうなのですね。歩行者の通行の邪魔になる非常に危険な状況でしたので気をつけていただければと思います。</p>
吉田会長	<p>ありがとうございました。他にはいかがでしょうか。</p>
小山委員	<p>3ページにある株式会社ジチタイアドのアキソルについて少しお聞きしたかったのですが、こちらを利用されている方の情報などは掴んでいるのでしょうか。事業の効果がどの程度あったのか教えていただきたいです。</p>
事務局 (梅本主事)	<p>株式会社ジチタイアドのアキソルですが、こちらは令和5年度末に協定を結びまして、毎年年度末にまとめて報告をいただく予定であるため、問い合わせ数などのまとまった実績は現在出てきておりません。そのため、株式会社ジチタイアドに確認したところ、自分が所有する空き家について何をしたらよいのか、事業者が探せず困っているといった問い合わせや0円物件マッチングに関する相談が数件あったというお話を伺っております。</p> <p>また、株式会社ジチタイアドの次に記載しております株式会社クラッソーネについては、令和6年2月から令和6年10月までの8か月間で、解体費用が算出できるシミュレーションのアクセス数が約60件あったとのことでした。その中でも、シミュレーションをして最終的に契約に至ったというケースもございますので、ある程度効果はあると考えています。</p>

小山委員	<p>お客さんにアキソルの話をしたときに、0円物件マッチングというのは最終的にお金がかかるらしいとおっしゃっていて、私もあまり現実的ではないと感じました。これは市で協定を締結して実施していることなので良いことであると思うのですが、我々宅建業者としては少し微妙な感じではあります。私の会社は本庄市が行っている空き家等管理サービス事業者登録制度の登録もさせていただいておりますし、そこから来るお客さんも非常に多く、最近では登録されている会社数も非常に増えたと思うので、こちらを広めた方が良いと思います。また、埼玉県で行っている「空き家コーディネーター」をより全面的に出していただいた方が良く個人的には思っておりますので、ご検討をお願いします。</p>
吉田会長	<p>ありがとうございます。他にはいかがでしょう。</p>
菅原委員	<p>土地家屋調査士という業務で大変困っていることがございまして、登記の義務化の関係で土地の測量をする際、隣接の方に立ち会っていただくのですが、登記簿に現在の所有者が反映されていないことが多く、大変苦勞しています。実はこれに空き家がよく関連してございまして、相続未了で空き家になっているという問題もあります。このように法務局でとれる不動産登記簿には亡くなった方の名前しか載っていない場合が多いので、一番情報を持っている市役所の課税課に少し協力していただきたいです。土地家屋調査士が職権で取ることができるのは戸籍と住民票までで、現在の所有者情報については職権がなく取ることができないので、もし協力していただければ、登記名義人の相続人の追跡が可能になると思います。空き家の問題解決に関しても相当メリットになると思いますし、協力していけると思っています。資格者として守秘義務も必ずありますから、職務上得た情報を外部に漏らすことはありませんので、その点は信頼していただき、戸籍等を取れるような資格ですので、制度を少し改善していただければ、空き家問題の解決にも協力できると思います。</p>
吉田会長	<p>ありがとうございます。今のお話は、どのレベルの判断でできる話なのか、要するに法改正まで必要な話なのか、それとも市レベル、県レベルでの判断になるのでしょうか。</p>
事務局 (都市計画課長)	<p>基本的に都市計画課で所有者を調査できる空き家は空家特措法に基づいた案件のみであり、法律の観点により都市計画課から土地家屋調査士へ所有者に関する情報を所有者の同意なく伝えるというのは今の状況では難しいと思います。</p>
吉田会長	<p>土地家屋調査士へ所有者に関する情報を伝える場合、最終的に法改正まで必要な話ですか。</p>

事務局 (都市計画課長)	法改正が必要となります。
吉田会長	現場レベルの重要なお話は、例えば全国市長会に議題で挙げて国に対して申し出をし、現場が流動的に動けるようにできればよいと思いました。
事務局 (都市計画課長)	もう一点補足ですが、現在法務局も所有者特定を実施しておりまして、市の公共事業などで所有者を特定するために所有者不明で何代も遡るようなものを法務局に申請すると、法務局で相続人関係図を作成して相続人に通知するという制度があります。調査士会が市と同じように所有者特定を依頼し、法務局と連携していただき、所有者特定を進めていただくというのも一つの方法であると思います。
菅原委員	所有者特定については司法書士会とも実施しているのですが、やはり限界がありまして、最後の砦は市役所の課税課になります。法務局の情報レベルでは登記名義人に会うために現地に向かっても名義人がいません。法務局と課税課でうまくやり取りをしていただきたいと思います。
事務局 (都市計画課長)	課税課が持つ情報が絶対的に出せないわけではなくて、空家特措法によって空き家については、課税情報を確認することができるのですが、その情報を外部に提供すると流出になる可能性もあります。
吉田会長	報告事項は以上とさせていただきます、協議事項に進みたいと思います。協議事項の第1号について事務局から説明をお願いします。
	7 議事 (協議事項) 第1号 空き家対策総合実施計画の改訂について
事務局 (梅本主事)	<p>議案第1号「空き家対策総合実施計画の改訂について」ご説明させていただきます。</p> <p>本市では、空家等の対策に関する施策の拡充や発展に向けた財源措置として、住宅市街地総合整備事業制度要綱第25第2項から第4項に基づき、国からの補助対象事業を明確にした「空き家対策総合実施計画」を令和3年4月1日付で策定いたしました。</p> <p>今回の計画改訂では主に本市における空き家対策の財源確保として国からの補助対象事業とするため、空家等実態調査における実施予定時期の変更や空家等通報対応業務を本計画へ位置づけます。また、令和3年4月1日の策定時に任意様式であった計画を国土交通省が新たに示した様式に合わせて変更するにあたり、「空き家対策総合実施計画」を改訂いたします。</p> <p>新旧対照表で変更点についてご説明させていただきますので、17ページ</p>

	<p>をご覧ください。</p> <p>左側が令和3年4月1日の策定時に任意様式であった計画であり、右側が国土交通省が新たに示した様式に合わせて変更する新しい計画案となります。</p> <p>2番の「基本的方針」についてでございますが、空家等実態調査で空家等の可能性が高い建築物につきまして、平成30年度の調査結果である1,706戸に追加して、令和2年度の調査結果である1,934戸を記載しました。</p> <p>また、(3)「実施地区の整備の方針」についてでございますが、令和5年12月13日に施行された空家等対策の推進に関する特別措置法により「本庄市空家等対策計画」を策定する条文が変更されたため、第6条から第7条に変更しております。</p> <p>(4)「空き家対策総合実施計画の目標」についてでございますが、令和3年度から令和7年度までの5年間における空家等の除却数について当初は120戸を目標値としておりましたが、令和6年度時点で117戸の空家等が除却される予定となっており、残り3戸で目標を達成することからこれまでの実績を考慮し、目標値を上方修正し、140戸に変更いたします。</p> <p>続きまして18ページをご覧ください。</p> <p>(5)「連携した協議会等の概要」についてでございますが、新しい様式に変更するにあたり、代表者を記載する必要がありますので、「代表者：本庄市長」を追加いたしました。</p> <p>また、令和6年度から「児玉商工会」様が主な構成員としてご協力いただいておりますので、「児玉商工会」様を追加いたします。</p> <p>続きまして3番の「空き家の活用と除却に関する事項」についてでございますが、先ほどご説明させていただいたとおり、除却補助の戸数につきまして、目標値を120戸から140戸に変更いたします。</p> <p>空家等実態調査につきましては、当初令和6年度に実施を予定しておりましたが、令和2年度に調査してから概ね5年ごとに実施する予定となっており、また、空家等対策計画の見直しに合わせて調査を実施する必要があることから、実施時期を見直し、令和7年度である令和7年4月から令和8年3月に変更いたします。</p> <p>続きまして4番の「他の空き家対策に関する事項」についてでございますが、空き家対策附帯事業および空き家対策関連事業については国の補助対象となる事業を実施する予定がないことから「該当なし」と記載しております。</p>
--	--

	<p>「空き家対策促進事業」については新たな様式に事業対象を記載する必要があることから空き家対策リーフレットの配布対象である「空家の所有者等」を追加しております。</p> <p>また、「空家等通報対応業務」につきまして議案第2号でご説明いたしますが、令和7年度事業として追加しております。なお、「空家等通報対応業務」及び「空家等実態調査」については議会の予算承認前であることから空家等対策協議会で可決後、議会で予算承認された場合に令和7年度に実施することとなります。</p> <p>続きまして(2)空き家対策総合支援事業の補助対象以外の空き家対策に関する取組についてでございますが、空き家対策講演会の他に個別相談会を定期的の実施しておりますので、個別相談会を追加しております。</p> <p>20ページと21ページをご覧ください。</p> <p>空き家対策総合実施計画を変更するにあたり空家等対策計画での位置づけと対象区域を添付する必要がありますので、空き家対策総合実施計画を変更する際に、添付して国に提出いたします。</p> <p>以上が「議案第1号 空き家対策総合実施計画の改訂について」の説明となります。</p>
<p>吉田会長</p>	<p>ただいまの議案第1号のご説明について、何か質疑、ご意見などございますか。</p> <p>質疑、ご意見も無いようですので、次の議事に進みたいと存じます。協議事項の第2号について事務局よりご説明をお願いいたします。</p>
	<p>7 議事 (協議事項) 第2号 空家等通報対応業務について</p>
<p>事務局 (梅本主事)</p>	<p>続きまして議案第2号の空家等通報対応業務についてご説明いたします。</p> <p>22ページをご覧ください。</p> <p>まず、概要についてご説明いたします。草木の繁茂や建物の破損など管理不全な空き家に関する苦情は多数あり、所有者を特定するための数世代にわたる相続人調査の場合、職員が相談を受けてから戸籍調査を行い、改善指導等の通知を送付するまでに1か月以上かかる場合があります。また、職員による所有者への直接面会では、他都道府県に所有者が居住している場合や遠方に居住しており、訪問時に不在である場合は職員の交通費等もかかることから複数回の訪問が困難となっており、相当な労力を費やしているにもかかわらず滞る案件が多数あります。</p> <p>このような背景もあり、令和7年度から空き家とその敷地に対する苦情対</p>

	<p>応から課題解決までをワンストップで対応する「空家等通報対応業務」を実施し、官民連携による空き家対策に取り組むことを検討しております。</p> <p>令和7年度に実施予定の「空家等通報対応業務」については先ほどもご説明いたしました。議会が予算承認前であることから空家等対策協議会で可決後、議会で予算承認された場合に実施することとなります。</p> <p>業務内容につきましてはフローでご説明いたしますので、23ページをご覧ください。</p> <p>管理不全な空家等に関する苦情や相談について民間事業者等の受託者がコールセンターを設置し、コールセンターにおいて相談を受け付け、苦情者からの相談内容について相談記録を作成いたします。本庄市に管理不全な空家等に関する苦情や相談がきた場合は、電話やメールにより受託者に対応を依頼します。</p> <p>受託者は外観目視により、現場調査と写真撮影を行い、現地調査結果を本庄市に報告します。</p> <p>本庄市は現地の調査結果の報告に基づき、所有者等の調査及び通知の必要性を判断し、必要と判断した場合は、受託者に対し登記事項証明書や戸籍等に基づく所有者等調査を依頼します。</p> <p>所有者等や法定相続人を把握し、本庄市が管理不全な空家等の所有者に対して改善指導に関する通知が必要と判断した場合、通知案の作成を所有者に依頼し、空き家の活用に関するアンケートと併せて所有者等に通知を送付していただきます。</p> <p>所有者等から改善指導に関する通知について受託者のコールセンターに連絡があった際には、所有者等に対し、本庄市の補助金等の助成制度や空き家対策に関する制度の案内、改善指導の通知に同封した空き家の活用に関するアンケートを受託者に返信するよう依頼します。</p> <p>改善指導に関する通知を送付後、現場の状況や問い合わせ状況を確認し、受託者による所有者への直接面談が必要と本庄市が判断した場合は、受託者が所有者等を直接訪問し、管理不全な空き家の状況の説明や近隣住民からの苦情内容、所有者のニーズに応じた補助制度の案内、解決方法の提示、専門業者の提案を実施していただき、面談結果を本庄市に報告していただきます。</p> <p>最後に、年間の業務委託の成果として、空き家所有者の調査報告や現場確認調査で記録した写真データ、所有者訪問による面談結果等について報告書としてまとめ、受託者から本市に納入していただきます。</p>
--	---

	<p>空き家対応におけるワンストップサービスを導入することにより、職員による所有者調査や遠方に居住する所有者等に対する直接面会による改善指導が困難であり、対応が滞っていた市内の管理不全な空き家について空き家の解体や売却、活用が促進されると考えられます。</p> <p>以上が議案第2号「空家等通報対応業務について」の説明となります。</p>
吉田会長	ただいまの議案第2号のご説明について、何か質疑、ご意見などございますか。
菅原委員	この業務はどのような業者が受けるのでしょうか。
事務局 (梅本主事)	基本的には、管理不全な空き家の所有者に対して直接面会ができるよう、全国に支社を持つような業者に委託することを検討しています。
事務局 (都市計画課長)	業者については指名競争入札で選定する予定でして、すでに実施している自治体を参考にしながら業者選定を行っていきます。
鈴木委員	公募をかけて選定するのですか。
事務局 (都市計画課長)	実際に経験がないと困難な業務だと思いますので、本庄市に登録がある業者の業務内容を確認し、その中から何社か指名し、入札をしたいと思います。
吉田会長	対象になりそうな業者は何社くらいになりそうですか。
事務局 (梅本主事)	同じような業務実績で絞ると5社程度になります。
菅原委員	所有者等調査でお聞きしたいことがありまして、おそらく普通の株式会社では戸籍謄本等とはれないと思うのですが、所有者等調査も市が行うのではなく業者に全て任せるのですか。
事務局 (梅本主事)	仕様書では、司法書士や行政書士、弁護士が在籍しているような業者を想定しておりまして、なるべく民間事業者にワンストップで実施していただくことを検討しております。
菅原委員	注意していただきたいとと思っていることがありまして、士業法の場合は特に弁護士が厳しいのですが、株式会社に委託後、株式会社が弁護士に依頼すると、士業法違反となる可能性があります。本来は例えば行政書士法人や司法書士法人、弁護士法人に直接依頼するとよいのですが、刑法に触れるような話にならないように注意していただければと思います。
事務局 (都市計画課長)	<p>ご意見ありがとうございます。参考にさせていただきます。</p> <p>この業務は国の補助金を受けるものになりまして、事前に県と国に補助対象か確認している事業になっております。菅原委員にご心配いただいていることがないようにしっかりと調査しながら実施しますので、よろしく願いいたします。ご意見ありがとうございます。</p>

小賀野委員	所有者等調査とありますが、所有者を調べても所在がわからなかったり、相続人がいないようなケースなどもあります、どのように調査するのでしょうか。
事務局 (梅本主事)	登記簿を調査し、戸籍等から相続人関係図を作成していただき、空き家の所有者と思われる方にコンタクトを取っていただくことになると思います。
事務局 (山田課長補佐)	空家特措法だと課税情報等も調査できますので、調査可能な限り調査するのが現状だと思います。
小山委員	<p>このような業務は我々宅建業者が今もまさに実施していることですが、これを市から依頼されても業者は恐らく受けないのではないかと思います。空き家は多くありますが、登記簿謄本を取って調べても、そこに住所を置いたままの場合が圧倒的に多いです。</p> <p>相続したら3年以内に登記することが義務化となり、その後にマイナンバーカードと紐づいてくるので所有者不明な土地はなくなっていくと思います。</p> <p>業者が受けて果たして結果が出るのか疑問が残りますが、議会で判断していただき、予算を認めるか認めないかになると思います。</p> <p>草木について一般市民の方から時々苦情が入ると思うのですが、課税課に聞いて所有者を確認すれば完結すると思います。外部に費用をかけるよりも、職員の方を増やして行った方が結果が出ると思います。</p>
吉田会長	市の状況から考えると職員をこれ以上増やすのは非常に難しいです。外部に委託した方が遥かにコスト的に良いということが色々な場面で出てきています。一般職員のみならず会計年度職員も福利厚生の方でもしっかり見なくてはいけないことで、これは大事なことです。委託でできるものは委託というように実施していかなければ全体の人件費の問題があると市長の認識として持っております。
小賀野委員	固定資産税を払っている方が所有者というケースだけではないと思います。このように相続人がわかっていない件数はどの程度あるのでしょうか。
事務局 (山田課長補佐)	空き家所有者が亡くなり相続人のすべてを確認できていない空き家の件数はまだ把握できていません。

事務局 (都市計画課長)	<p>補足ですが、課税する場合、納税管理人を指定します。所有者が亡くなった場合、課税課は相続人と思われる方の中から納税管理人を指定し、納税通知書を送付するため、建物を管理している方は把握できます。ただ、空き家となってから相続人がおらず税に滞納がある場合などは、議案書の4ページにもあるのですが、相続財産清算人制度や新たな空き家の制度等を活用し、空き家の所有者や管理人を特定できるよう空き家対策を進めておりますので、よろしくお願いいたします。</p>
伊藤委員	<p>所有者調査について話があったと思うのですが、所有者調査は難しいという認識で受け止めました。85ある自治会の中で、取り扱う軒数が少ない自治会もありますが1つの自治会で1,000軒以上取り扱う自治会もあります。草木が生い茂ることによる道路へのはみ出しや屋根の落下等は、地元が一番困ります。そのため、まず地域で困っている空き家から解決していくことが良いと思います。自治会が大変であるという声もありますので、優先順位をつけて困っている空き家の順に対応することが良いと思います。</p> <p>地元は深い親戚までわかっています。そのため地元の方に所有者を聞くのも早い手だと思います。紙ベースで調査するようですが、全国に直接訪問して所有者がいなかったら旅費だけがかかります。地域の自治会長さんをお願いし、困っている空き家があるか、困っている空き家の親戚がわかるかについて情報を得る動きをすると、自治会も力になれると思います。</p>
吉田会長	<p>ありがとうございます。言葉遣いに気を付けつつ、自治会が困っている意見を出しやすくするような工夫をするということですね。</p>
事務局 (都市計画課長)	<p>ありがとうございます。条例を作成した時に数自治会から空き家の地図をつけて提供してくださったのですが、やはり提供しにくかったと思います。先ほど伊藤委員がおっしゃったように、困っている物件を優先的に対応するのは非常に良い知方法だと思いますので、検討をさせていただきたいと思います。</p>
小山委員	<p>空き家を持っている方は、あまり困っていないくて空き家の周りの方が困っています。非常に良いご意見だったと思います。周りの方に困っている空き家ありませんかという調査をし、所有者や前に住んでいた方を知りませんかと調査する方法が良いです。</p> <p>実際現場で私達はそのような調査を実施していますので、それを参考にさせていただければと思います。</p>

菅原委員	<p>土地家屋調査士ですが、やはり所有者がわからない場合は近隣に聞き取りをしています。不動産業界にしても、私どもにしても、自治会さんのご協力をいただければ、所有者の追跡調査もしやすくなります。</p> <p>ただ市役所さんの方には所有者のデータが蓄積されていますので、そのようなデータを活用すると、登記簿では追えないような所有者が特定できる状況になると思います。今後も自治会さんとの連携の手助けをしていただけると我々業界としても助かります。</p>
吉田会長	<p>ありがとうございます。厳しいご指摘も含め、大事なご提案を頂戴したと思っております。</p> <p>他に何かご質問等ございますか。</p> <p>ないようですので、質疑等を終結いたします。</p> <p>行政として真剣に取り組んでいかなければならない大きな課題でございますので、行政もしっかり汗をかき、その上で色々な力を貸していただきながら進めていきたいです。</p> <p>まずは地域の力で、なおかつ全国的なネットワークも含めて情報共有できるような方法があるという現場からの声を大事に取り入れさせていただきたいと感じたところでございます。貴重なご意見をいただきました。ありがとうございます。</p>
吉田会長	<p>それでは、採決に入りますが、議案第1号と議案第2号につきましては、協議させていただいたとおり進めさせていただくことでご了解いただけますでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">(異議なし)</p>
	<p style="text-align: center;">8 その他</p>
事務局 (都市計画課長)	<p>ありがとうございました。それでは次第に従いまして、その他について事務局よりご説明いたします。</p>

<p>事務局 (久保主事補)</p>	<p>都市計画課の久保と申します。 今年度の空家等対策協議会は、今回の第1回空家等対策協議会をもちまして終了となります。また、年度終了後、改めて令和6年度の本市の「空き家等対策に関する現状について」郵送させていただきます。来年度の協議会の開催日程が決定しましたら事前に開催通知を送付しますので、よろしくお願いいたします。</p>
<p>事務局 (都市計画課長)</p>	<p>ただいまの説明についてご質問などございますか。</p>
<p>小賀野委員</p>	<p>「空き家」という表現についてお聞きしたいのですが、「き」が入ってるものと入っていないものがあると思うのですが、どのように使い分けているのでしょうか。</p>
<p>事務局 (梅本主事)</p>	<p>まずは「き」が入る3文字の「空き家」についてですが、こちらは一般的に人が住んでない状態の広い意味での「空き家」を示しています。次に「き」が入る4文字の「空き家等」については、本庄市の条例に基づいたもので、空き家の建物とその敷地に加え、空き地も含まれています。最後に「き」が入らない3文字の「空家等」についてですが、こちらは国が空家特措法で示している空き家とその敷地のみを示しており、空き地は含まれません。</p>
<p>事務局 (都市計画課長)</p>	<p>ほかにありませんか。 ご質問が無いようですので、閉会に移らせていただきます。</p>
<p>8 閉会</p>	
<p>事務局 (都市計画課長)</p>	<p>それでは閉会に移らせていただきたいと思います。 本日は、慎重協議ありがとうございました。これをもちまして、令和6年度第1回本庄市空家等対策協議会を閉会いたします。ありがとうございました。</p>