

## 会 議 録

会議の名称	令和7年度 第1回本庄市空家等対策協議会
開催日時	令和8年2月19日(木) 午前 10時00分から 午前 11時00分まで
開催場所	本庄市役所 503会議室
出席者	(委員) 吉田 信解会長、保岡 哲也委員、井上 秀一委員、 菅原 浩明委員、小賀野 勝之委員、出牛 順一委員、 内田 圭三委員、五十嵐 敦子委員、宮部 孝夫委員
	(事務局) 齊藤都市整備部長、武正都市計画課長、松井営繕住宅課長、 山田課長補佐兼計画係長、清水住宅係長、菊池主査、 秋山主任、久保主事補
欠席者	鈴木 純委員、小山 幹夫委員
議題 (次第)	1 開会 2 委嘱状交付 3 会長挨拶 4 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 5 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 管理不全空家等の認定基準について 6 その他 7 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
その他特記事項	なし
主管課	都市整備部 都市計画課

<b>会 議 の 経 過</b>	
発 言 者	発言内容・決定事項等
	<b>1 開会</b>
事務局 (都市計画課長)	<p>定刻になりましたので、ただ今より令和7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8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、協議会を公開といたします。</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定員数10名としてご案内したところ、1名の申込みがございました。</p> <p>傍聴人の方に傍聴上の注意を申し上げます。先ほど事務局よりお配りしました「傍聴上の注意」を遵守して頂きたいと存じます。この「傍聴上の注意」に反する場合には、退場して頂くことがございます。よろしくお願いいたします。</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>
	<b>2 委嘱状交付</b>
事務局 (都市計画課長)	<p>それでは、次第に従いまして、吉田会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</p>

	<p>す、「識見を有する者」から選出されました委員よりお呼びいたします。</p> <p>一般社団法人 埼玉県建築士会 「井上 秀一」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 「小賀野 勝之」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いたします。</p> <p>「出牛 順一」委員</p>
	<p><b>3 会長挨拶</b></p>
<p>事務局 (都市計画課長)</p>	<p>それでは、ここで会長から、ご挨拶をいただきたいと存じます。</p>
<p>吉田会長</p>	<p>大変お忙しい中、令和7年度本庄市空家等対策協議会にご参加いただき、ありがとうございます。</p> <p>また、日頃から本市の空家等の対策について、それぞれの専門分野でのご尽力を賜っており、心より感謝申し上げます。</p> <p>本市は国の制度に先駆けて、空き家対策に関する条例や制度を策定し、様々な施策を進めてきたところではございますが、空き家数の増加は全国的な課題となっており、令和5年度には、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正」がなされております。</p> <p>議題の中で事務局から報告がございますが、今年度実施している空家等実態調査では、令和2年度に実施した5年前の調査結果と比較し、空家等の件数が横ばい又は減少の見込みとなっております。これは、市民の皆様に空き家の活用や解体等をしていただいていることに加え、市としても空き家対策に係る制度を積極的に整備してきた結果であると考えられます。今後も空家等の活用が促進され、老朽化し、周囲に影響を与えるような危険な空家等が減少するよう努めて参ります。</p> <p>また、空き家問題は、所有者等の孤立化、少子高齢化等の福祉的な問題も深く関わっていると感じております。市としても、空き家問題の背景にある</p>

	<p>社会事情を考慮し、誰一人取り残すことのない施策を進めていきたいと考えております。</p> <p>本日の協議事項でございますが、協議事項第1号「空家等対策総合実施計画の改訂について」、協議事項第2号「管理不全空家等の認定基準について」でございます。</p> <p>協議事項第1号につきましては、本市が令和3年4月1日に策定した空き家対策を総合的かつ計画的に実施する計画である「空家等対策総合実施計画」について、計画期間の延長及び財産管理制度の活用に関する事項を追加するため、改訂するものでございます。</p> <p>次に、協議事項第2号につきましては、先ほども申し上げましたが、令和5年度の法改正により、放置すると特定空家等になる恐れのある管理不全空家等に対し、市町村が指導・勧告できる規定が追加されましたので、この規定を踏まえた管理不全空家等の認定基準（案）について、委員の皆様からご意見を賜りたいと考えております。また、本市の空き家対策の現状報告についても、事務局からご説明する予定でございます。</p> <p>皆様におかれましては、本市の持続可能なまちづくりに向けて、今後ともご支援・ご協力を賜りますようお願い申し上げます。また、空き家対策の推進のため、より一層のご助言を賜りたく、お願い申し上げます。私からの冒頭のご挨拶とさせていただきます。どうぞ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>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いただきたいと存じます。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」及び「委員名簿」を机上に置かせていただきました。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>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いただきます。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>吉田会長</p>	<p>改めまして、委員の皆様には、ご多忙中のところ、本庄市空家等対策協議会にご出席いただき、感謝申し上げます。協議にあたりましては、慎重かつ効率的に議事進行させていただきますので、ご協力をよろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、まず、本日の非公開協議事項等についての審査をいたします。</p> <p>本庄市空家等対策協議会規則第2条では、「協議会の会議は、公開とする。ただし、公正かつ円滑な議事の運営に支障が生じると認められる場合であって、出席した委員の3分の2以上の多数で議決したときは、非公開とするこ</p>

	<p>とができる」とされております。</p> <p>規則第2条に基づき非公開事項に該当する協議事項がございましたら、ご提案をお願いいたします。</p>
事務局 (都市計画課長)	<p>本庄市情報公開条例第7条第5号の規定により、協議事項第2号「管理不全空家等の認定基準について」の資料を非公開とすることについて説明</p>
吉田会長	<p>事務局から、本日の協議事項第2号の資料を本庄市情報公開条例第7条第5号の規定により、非公開とすることについて提案がありました。会議自体は公開ですので、資料のみ非公開ということになります。</p> <p>ただいまのご説明について、何か質疑、ご意見などございますか。</p> <p>よろしいでしょうか。</p> <p>それでは、協議事項第2号の資料については、非公開とすることで進めさせていただきますと存じます。</p>
吉田会長	<p>それでは、次第に従いまして、議事に入らせて頂きます。報告事項は、「本市の空家等対策に関する現状について」、協議事項は、第1号「空き家対策総合実施計画の改訂について」、第2号「管理不全空家等の認定基準について」でございます。</p> <p>まずは、報告事項について事務局よりご説明をお願いいたします。</p>
	<p><b>4 報告事項</b></p>
事務局 (菊池主査)	<p>《（報告事項）本市の空家等対策に関する現状について》説明</p>
吉田会長	<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、ご意見等がございますか。</p>
菅原委員	<p>空き巣被害が発生していると思うのですが、市で状況を把握しているか伺います。窓ガラスを割られ、侵入されるなどの空き巣被害や、第三者が住み着いているという事例もあります。また、不法投棄や放火といった問題もございますので、市が現況を把握しているのか伺います。</p> <p>また、法務局では相続に関する制度を創設しております。例えば、平成29年5月に創設された「法定相続情報証明制度」です。これまでは所有者が亡くなった後、相続登記や相続税の申告などの各種相続手続きで戸籍・除籍謄本等の原本の束を何度も提出しなければならなかったものが、相続関係を一覧に表した図および戸籍・除籍謄本等の原本を登記所に提出し、認証文が付された法定相続情報一覧図を各種手続先に提出すれば、戸籍・除籍謄本等の束を何度も提出する必要がなくなるという制度です。また、公証人が遺言を作成し、公証役場に保管する「公正証書遺言」に加え、自書により遺言を全文書き、法務局で保管する「自筆証書遺言」が令和2年7月から創設され</p>

	<p>ています。このような制度も空き家対策の制度に合わせて周知していただければと思います。</p> <p>最後に、家庭裁判所でも相続の申請手続き等に関する個別相談会を実施しております。本庄市での相談会の実績がありますので、制度を活用していただければと思います。</p>
事務局 (菊池主査)	<p>ありがとうございます。1点目のご質問、2・3点目のご提言をいただきました。</p> <p>まず、1点目の空き巣や不法侵入、不法投棄、放火について、都市計画課で状況を把握しているかということにつきましては、直接空き巣や放火の被害状況等は把握しておりません。</p> <p>ただし、市民から「不審者がいる可能性があるため、所有者等に通知を送付していただけないか」、「窓枠が外れ、空き巣に入られているかもしれないので、早急に所有者等に連絡をしていただけないか」というご相談を受けることはございますので、管理不全な空家等へ通知する際に警察署で作成していただいた啓発チラシを同封し、周知を図っております。</p> <p>2点目の相続について、「自筆証書遺言」を法務局で保管する制度があるというお話をいただきました。こちらにつきましては、さきほどご説明させていただいた相続おしかけ講座が今年度1回実施され、講座の中で司法書士の先生から相続制度の変更点や自筆証書と公正証書の違いについて説明があり、自治会の皆様にご説明いただいたことがございました。</p> <p>また、3点目の裁判所での個別相談会の活用について、今年度実施している空家等実態調査において、市からの情報を希望する方に対し、「相続おしかけ講座」の案内を送付するなど、市から連絡を取ることを検討しておりますので、委員からいただきました裁判所の個別相談会の案内についても、今後検討させていただきます。</p>
菅原委員	<p>ありがとうございます。よろしく願いいたします。</p> <p>特に家庭裁判所の担当者の話ですと、空き家の処分や活用方法に関する相談が多いとのことでした。</p>
吉田会長	<p>ありがとうございました。他にいかがでしょうか。</p> <p>よろしいでしょうか。</p> <p>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。</p>
	<b>5 議事</b>
事務局 (久保主事補)	<p>《（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》説明</p>

吉田会長	<p>ただいまの協議事項第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>
事務局 (菊池主査)	<p>《（協議事項）第2号 管理不全空家等の認定基準について》説明</p>
吉田会長	<p>ただいまの協議事項第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。</p>
宮部委員	<p>築15年ほどで外壁等は問題ないが、空き家となっている建物等については、市としてどのような対応をしているのか、そのような空家等も管理不全空家等に認定するのか伺います。弁護士に相談したところ、草むしり等のために勝手に敷地内へ侵入することはできないとの指摘がありました。</p>
事務局 (菊池主査)	<p>管理不全空家等の認定基準は、あくまでも外観から判断するものになりますので、築15年で外壁等の建物に問題がなければ、管理不全空家等に該当しないという判断になる可能性はありますが、例えば草木が道路や隣地へ越境している場合は、通常の改善指導をさせていただく場合もございます。その後、定期的に現地を確認させていただき、状態が悪化した場合には、認定基準に基づき、管理不全空家等に該当するか再度確認させていただく流れになります。</p>
事務局 (都市計画課長)	<p>補足させていただきます。先ほど実際に空家等の敷地から伸びた枝などを切除するために敷地内に入ってもよいかというお話がございましたが、民法が令和5年に改正され、隣地所有者に対して催告したにも関わらず、相当の期間内に越境した立木等を切除しない場合は、越境した部分について切除することができることになっております。</p> <p>ただし、隣地に立ち入るということは、民法上も認められておりませんので、立ち入って切除することは困難であると考えております。</p>
宮部委員	<p>ありがとうございます。立ち入らないと枝を切るのも難しいので厳しいですよね。</p>
菅原委員	<p>今のお話についてですが、事務局の説明のとおり近隣の方であれば、敷地の越境部分については、切除できる可能性があります。ただ、空き家の敷地内に立ち入ることは制限されています。測量を実施する際は、隣地境界に入ることはございます。</p>
事務局 (都市計画課長)	<p>空家等の敷地内に立ち入り、立木を切除する行為は、空家所有者等とのトラブルが発生する可能性があります。</p>
吉田会長	<p>ありがとうございます。</p>

	<p>令和5年度に法改正がございましたが、管理不全空家等の認定の基準については国で明確な基準が定められておらず、市町村の状況に応じた基準を定めることとされ、本市においても認定基準を策定する必要があることから実際の運用の開始には時間がかかっているところでございます。</p> <p>他にいかがでしょうか。</p> <p>なければ私の方からも質問させていただきたいのですが、管理不全空家等の認定が運用された場合には、市民の皆様からの相談が多くなると思います。現地調査の結果に基づき、認定されることになるのではないかと思いますのですが、何件くらい認定される可能性があるのでしょうか。また、認定までの流れはどのようになるのでしょうか。</p>
事務局 (久保主事補)	<p>今年度実施している空家等実態調査では、建物の危険度がランクごとに分類されますので、周辺への影響が懸念される空家等である危険度Dランク以下を中心に調査し、認定することになると考えられます。</p> <p>令和2年度の実態調査の結果では、D・Eランクが200件程度ありましたので、来年度以降に管理不全空家等に認定されるのは200件程度になるのではないかと想定しております。</p>
吉田会長	<p>管理不全空家等の認定作業は、実態調査の危険度がDランク以下のものに対してのみ実施するのでしょうか。近隣から管理不全な空家等に関する相談があった場合も実施するのでしょうか。</p>
事務局 (久保主事補)	<p>実態調査の結果でDランク以下となっている空家等については、市職員が随時現地調査を実施いたします。</p> <p>また、近隣から管理不全な空家等に対する相談があった場合につきましても、状況に応じて基準に基づき認定する予定です。</p>
吉田会長	<p>実態調査の結果、危険度がD・Eランクだった200件程度の空家等を管理不全空家等に認定し、指導・勧告を実施することになると思いますが、勧告に至るまでの流れはどのようなものなのでしょうか。</p>
事務局 (久保主事補)	<p>管理不全空家等に認定する前に、まずは管理不全な状態となっている現状を把握していただくため、情報提供通知を送付いたします。その後、管理不全空家等に認定された場合は、管理不全空家等に対する指導を実施いたします。それでも改善されない場合、状況に応じて勧告を実施するという流れになっております。</p>
吉田会長	<p>管理不全空家等の指導や勧告を行う際、所有者等に対し、対応期限等は定めているのでしょうか。</p> <p>また、勧告を受けた場合、固定資産税の用地特例解除までの猶予期間はど</p>

	の程度を考えているのでしょうか。
事務局 (都市計画課長)	<p>所有者等による空家等の解体や売却等の処分や活用方法の検討期間を考えると、3か月～半年程度の猶予期間が必要になるのではないかと考えています。固定資産税の課税基準日が1月1日のタイミングであるという状況も踏まえ、所有者等が改善に向けて検討する猶予期間を設けることを考えております。</p> <p>指導・勧告の回数や猶予期間等の運用に係る詳細は、今後調整させていただきたいと思いますので、本協議会では、まずは、管理不全空家等の認定基準についてご協議いただき、運用方法等の課題につきましては、改めて整理していきたいと考えております。</p>
吉田会長	<p>課題の整理は今後必要であると思うのですが、スケジュールとしてはいつ頃から管理不全空家等に認定された所有者等に改善指導通知を送付し、改善までにどのくらいの猶予を設け、勧告等に伴う固定資産税の用地特例の除外が実施されるか、現時点で考えている範囲で、スケジュールをご説明いただければと思います。</p>
事務局 (都市計画課長)	<p>今後につきまして、まずは認定基準が本協議会で決定しましたら、法改正の内容や認定基準に沿った運用ができるよう条例改正が必要になります。管理不全空家等の認定や指導等を含む新しい運用については、9月末から10月頃になるのではないかと想定しております。</p> <p>ただし、運用開始後、すぐにD・Eランクの200件程度の空家等をすべて管理不全空家等に認定し、指導・勧告の通知を送付するものではなく、市職員による現地確認後、認定基準に基づき、管理不全空家等に認定したうえで、改善指導を行います。指導後、半年程度改善に向けての猶予期間を所有者等へ与えるため、早くても3月末か4月末に改善されない空家等に対しては、勧告することになります。</p> <p>次の課税基準日である1月1日までは、勧告されたとしても十分猶予があります。次の課税基準日までに勧告を受けた状況が改善されず、勧告が解除されなければ、固定資産税の用地特例が解除された土地として課税されますが、勧告後、すぐに管理不全な状態が改善すれば、勧告は解除されます。そのため、所有者等に指導・勧告をした後、その内容について改善をする猶予期間をある程度設けたうえで運用することになると考えております。</p> <p>例えば樹木の越境等については、改善までに時間がかからないと思いますので、次の指導・勧告まで3か月程度の猶予期間とするなど、建物と立木等で差をつけた猶予期間とする運用ができると考えております。</p> <p>9月末頃の運用開始までは、これまでと同様に管理不全となっている空家</p>

	所有者等に対し、引き続き、改善指導を実施して参ります。
吉田会長	<p>法改正後も運用基準が定められるまでは、従来どおりの空き家対策を継続的に実施していくことは重要であると考えています。</p> <p>実態調査は業者に委託していますが、管理不全空家等の判定や認定は誰が実施するのでしょうか。</p>
事務局 (久保主事補)	判定や認定については、市の空き家対策担当部署で実施して参ります。
吉田会長	<p>わかりました。</p> <p>他に何かご質問等ございますか。</p> <p>近隣市町村や国・県の動向によっては今後詳細が変更になる可能性はございますが、認定基準につきましては、事務局の案の通りでよろしいでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">(意見なし)</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>それでは、質疑等を終了とさせていただきます、採決に入りたいと思います。</p>
吉田会長	<p>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」は、原案のとおり可決することにご異議ございませんか。</p> <p style="text-align: center;">(異議なし)</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>それでは、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」は原案のとおり賛成とさせていただきます。</p> <p>続きまして協議事項第2号の採決に入ります。協議事項第2号「管理不全空家等の認定基準について」は、認定基準とすることについてご異議ございませんか。</p> <p style="text-align: center;">(異議なし)</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>協議事項第2号「管理不全空家等の認定基準について」は原案のとおり賛成とさせていただきます。</p> <p>議題につきましては以上でございますので、協議を終了とさせていただきます。</p>

	<p>まして、議長の任を解かせていただきます。</p> <p>事務局に司会進行を戻したいと思います。貴重なご意見をありがとうございました。</p>
	<b>6 その他</b>
事務局 (都市計画課長)	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。
事務局 (菊池主査)	<p>今後のスケジュールについてご説明させていただきます。</p> <p>今回が今年度最後の協議会となっております。また、委員の皆様につきましては、今年度までが任期となっておりますので、関係する団体の方には、年度末に推薦依頼をさせていただきます。</p> <p>令和8年度は、今年度実施した空家等実態調査の結果を踏まえ、「本庄市空家等対策計画」及びこの計画を総合的かつ計画的に実施するためのアクションプランで、本日改訂を行った「空き家対策総合実施計画」の両計画の改訂を予定しています。なお、両計画は1つの計画として策定することも可能とされています。</p> <p>これに併せて、本日、承認をいただきました管理不全空家等の認定基準について、実際に指導・勧告ができるようにするため、条例及び規則の改正を予定しています。</p> <p>スケジュールとしましては、令和8年5月頃に令和8年度第1回本庄市空家等対策協議会を開催し、計画の改訂案及び条例の改正案について説明させていただきます。</p> <p>その後、必要な手続を経たうえで、早ければ令和8年の9月議会にて条例改正を行った後、令和8年10月以降に令和8年度第2回本庄市空家等対策協議会を予定しています。</p> <p>以上が「今後のスケジュール」の説明となります。</p>
事務局 (都市計画課長)	<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>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>
	<b>7 閉会</b>
事務局 (都市計画課長)	<p>本日は、慎重協議ありがとうございました。</p> <p>先ほど事務局からの説明にもございましたが、今回をもちまして、今年度の協議会が最終となる予定でございます。また、委員の皆様におかれましては、委員の任期が3月までとなりますので、本協議会が最後の協議会となり</p>

様 式

	<p>ます。委員の皆様におかれましては、ご多忙の中、本市の空き家対策の推進につきまして慎重審議いただきましたことに厚く御礼申し上げます。</p> <p>これをもちまして、令和7年度第1回本庄市空家等対策協議会を閉会いたします。どうもありがとうございました。</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------