

# 令和6年度 第3回蓮田市空家等対策協議会

開催日時	令和7年3月18日(木) 10:00～	
開催場所	西棟第3・第4会議室	
議事	(1) 蓮田市空家等対策計画(素案)第3章以降の進め方について (2) 空家等対策事例研究について (3) 管理不全空家と特定空家について その他 (1) 市内金融機関との協定締結について(報告事項) (2) 今後の進め方について	
出席者	会長	山口会長(市長)
	副会長	田部井副会長
	委員	高橋委員、渋谷委員、竹林委員、宮田委員、本橋委員、坂口委員、齊藤委員、君島委員
	事務局	高橋(都市整備部長)、中田(都市整備部次長兼建築指導課長)、恩田(副主幹)、本田(主任)、岩崎(技師)
	関係人	
欠席者	なし	
傍聴人数	2名	

## 議事の内容【要約】

司会	<p>【開会】</p> <p>本日の司会を務めさせていただきます、都市整備部建築指導課の中田です。どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>《資料確認》</p>
司会	<p>それでは、空家対策等協議会条例に第3条第2項により、当協議会の会長である山口蓮田市長よりごあいさつをお願い申し上げます。</p> <p>《会長挨拶》</p>
会長	<ul style="list-style-type: none"><li>・本日はお忙しい中、蓮田市空家等対策協議会にご出席いただいたこと御礼申し上げます。</li><li>・委員の皆様におかれましては、忌憚のないご意見をいただきたい。</li></ul>
司会	<p>本日は、委員の半数以上にご出席をいただいております。</p> <p>従いまして、「蓮田市空家等対策協議会条例」第5条第2項の規定による定足数に達しておりますので、本日の協議会は成立することを、ご報告申し上げます。</p> <p>それでは、これより条例第5条第1項により、山口市長に議長になっていただき、議事の進行をお願いしたいと存じます。</p>

議長（山口会長）	<p>あらためまして、議長として協議会を進行させていただきます。よろしくお願いいたします。</p> <p>本日の協議会について、傍聴を希望される方がいらっしゃいます。</p> <p>本日の議事については、非公開にすべき案件はないと思いますので、本日の協議会を公開したいと考えますが、委員の皆様はいかがでしょうか。</p> <p>〔異議なしの声〕</p>
議長	<p>それでは、異議がございませんので、本日は、公開で進めさせていただきたいと存じます。事務局は、傍聴の方を入场させていただきます。</p> <p>〔傍聴人の入场〕</p>
議長	<p>それでは、蓮田市空家等対策協議会の議事に入りたいと思います。</p> <p>会議次第に沿って進めさせていただきます。（1）蓮田市空家等対策計画(素案)第3章以降の進め方について、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>【議事1 蓮田市空家等対策計画(素案)第3章以降の進め方について】 〈事務局説明要旨〉</p> <p>・第1章及び第2章につきましては、前回会議にてご報告させていただいているところ。第3章以降については、令和5年12月の法改正を踏まえた現時点での項目出しをしており、全体で第8章までを予定している。</p> <p>・第3章では、第2章の現状分析から導き出された課題を解決すべく、蓮田市としての「空き家対策」をこうしたい。という意思表示を記載するように計画している。</p> <p>・基本理念、「AKIYA0 ～適切な管理で地域はもっと豊かになる～」にぶら下がる形で大きく分けて以下3点の基本方針を設定。</p> <p>(1) 空家等の適切な管理の推進(予防)</p> <p>(2) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進(利活用)</p> <p>(3) 特定空家等に対する措置及びその他の対処(除却)</p> <p>・上記3点をそれぞれ第4章、第5章、第6章にてより詳細に取り上げていく構成。</p> <p>・第7章では本市の相談窓口と関係部署、協議会との連携体制をまとめている。</p> <p>・第8章では本計画の計画期間は5年間と設定していることから、計画の検証を行う旨を記載。</p>
議長	<p>それでは、議事(1)の事務局の説明について、なにかご意見はございますか。</p>
委員	<p>〈質疑応答要旨〉</p> <p>・細かいところではあるが、第4章について“推進”と“促進”どちらか。</p> <p>・第4章、今後の展開について、セミナーや相談会は土日に開催できないのか。平日開催だとどうしても参加できる市民は限られてくる。</p> <p>・行政書士との連携は可能か。</p>

事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・蓮田市空家対策連絡会議の構成員として、農政課（農業委員会）が参加していないのはなぜか。</li> <li>・協議会開催の頻度はどの程度になるのか。</li> <li>・計画自体ではなく、実行することが大事である。</li> <li>・平日、建築指導課の窓口空き家の相談に来る人はどの程度いるのか。</li> </ul> <p>事務局回答</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・推進と促進については表現を統一する。（このような指摘も大変ありがたい。）</li> <li>・セミナー等の土日開催は、必要に応じて民間事業者等とも連携を取りながら検討していく。</li> <li>・行政書士会と市が直接意見交換を行うのはハードルがあるが、あくまで「協議会の構成員への相談」という体で意見交換を行うことは可能かと思われる。可能な範囲でネットワークを広げることで対策をとっていく。</li> <li>・あくまで空家問題は“建物”の問題であり、農地を含む“空地”の問題ではない。そういった意味から連絡会議の構成員には農業サイドは入っていないものと思われる。しかし、実際農地が絡む案件も起こりうるだろうし、関係ないとも言えない。市としては連絡会議の構成員のみではなく、柔軟に関係各課に協力を求め、対応していく所存である。</li> <li>・協議会の開催は年2回ほど。しかし令和7年度は計画の策定機関と捉えており、3～4回の開催が見込まれる。</li> <li>・実行することが大事との意見、全くその通りである。期間内に検討を繰り返し、次の計画に活かしていく。</li> <li>・空き家の近隣に住む人からの相談が年30件程度。その他、所有者の介護施設入所による空き家化の相談等が数件あり。</li> </ul>
議長	<p>続きまして、次第の（2）空家等対策事例研究について、事務局に説明を求めます。</p>
事務局	<p>【議事2 空家等対策事例研究について】</p> <p>〈事務局説明要旨〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事務局側で4市、5つの事例に絞ってのご紹介とさせていただきます。</li> <li>・春日部市の対策内容は、空き家の『改修』『解体後の建替え』『除却』に係る費用の一部を補助するもの。目的は、空き家の利活用促進、空き家の発生抑制。</li> <li>・坂戸市の対策内容は、空き家の『除却』に係る費用の一部を補助するもの。目的は、空き家の発生抑制（良好な生活環境の保全等）。</li> <li>・羽生市の対策内容は、空き家・空き地の個別相談会の開催。令和5年度の日曜日の開庁時に6回の相談会を実施し、40組の相談実績があった。</li> <li>・久喜市の対策①は、市役所の開庁時間以外も相談できるWeb上のシステムの構築。</li> <li>・久喜市の対策②は、市街化調整区域における再建築の制限の緩和。</li> <li>・県内他市の対策事例を紹介させていただいたが、参考になる点も数多く、今後、委員の皆様と協議を進めていく上での参考になればと思う。</li> </ul>
議長	<p>それでは、議事(2)の事務局の説明について、なにかご意見はございますか。</p>

委員	<p>〈質疑応答要旨〉</p> <p>主な質問、意見</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・蓮田市において、紹介いただいた施策のうち、近い施策はあるか。</li> <li>・市民としてはこのような対策、施策をどんどん周知してもらえると動きやすい。情報発信が不足しているのでは。例えば、公式LINEでキーワード検索できるようにする、セミナーをオンラインで公開するなど。</li> <li>・県内の事例を紹介いただき参考になると同時に、蓮田市でも同じことがもっと素早くできたのではないだろうか。他市での事例の反響も踏まえ、早急に対応するとよいと考える。</li> </ul>
事務局	<p>事務局回答</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・今回列挙した事例については蓮田市ではまだ取り組んでいないものをピックアップしたため、近い施策は現状、蓮田市にはない。</li> <li>・SNS等を駆使した発信方法を提示いただき、大変参考になる。しかし空家問題はその性質から個別性が高いものが多い。例に挙げていただいた公式LINEの活用については一般論でしか回答ができないと思われる。そういった意味では個別で対処することが難しい。</li> <li>・初動が遅かったことは承知している。しかし、他市町村が実施した対策を精査し何が上手くいき、何が上手くいかなかったのかを知った状態で動くことができるのはメリットかと思う。蓮田市も良いと思ったものは積極的に取り入れ実証・検討を繰り返して計画をよりよいものにしていくことが重要かと思っている。</li> </ul>
議長	<p>続きまして、議事（3）管理不全空家と特定空家について、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>【議事3 管理不全空家と特定空家について】</p> <p>〈事務局説明要旨〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家対策特別措置法の制度の根幹となる部分に「管理不全空家」というものと「特定空家」という制度がある。この機会に、委員の皆様にご理解を深めていただければと思う。</li> <li>・管理不全空家や特定空家等に指定されると、市は所有者に対し、法第13条第1項に基づく指導を複数回行う。指導ののち、相当な期間をもって、なお改善が見込まれないときは、勧告を行なうこととなる。なお、勧告を受けた空家については、ただちに「固定資産税等の住宅用地特例に関する措置」すなわちこれまで1/6に抑えられていた固定資産税の軽減措置が解除されることになる。</li> <li>・また特定空家については、さらに続きがあり、勧告を受けたものが正当な理由がなく勧告に係る措置を取らなかった場合は、当該措置をとるように命令されることになる。そして、なお命令が履行されないときは、行政代執行法に定めるところに従い、行政代</li> </ul>

議長	<p>執行を行う流れとなる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国ガイドラインに「判定の目安」が記載されているが、1つでも存在すれば該当するというものではなく、すべての項目を総合的に勘案して、指定していくことになる。事務局としては、管理不全空き家及び特定空き家については、ある程度は慎重に判定されるべきものと考えている。</li> </ul> <p>それでは、議事(3)の事務局の説明について、なにかご意見はございますか。</p>
委員	<p>〈質疑応答要旨〉</p> <p>主な質問、意見</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・過去に代執行された事例はあるか。</li> <li>・指導、勧告の流れよりも補助制度(利活用の可能性)の周知を行ったほうが良いのでは。トータルで考えると指導等を行うことは費用や相当な期間を要するようになる。</li> <li>・空家になる前の対策がやはり重要である。</li> <li>・空家の所有者はその空家が売れると判明した時点で、維持管理をやめてしまうケースが多々ある(売れるならこのままの状態にしておいても問題ないだろう、という意識)。</li> <li>・空家の before, after の写真の公開はできないのか。</li> </ul>
事務局	<p>事務局回答</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・代執行の事案は過去発生していない(前提となる、「特定空き家」への指定が今までなかったため)。</li> <li>・今回示した法に基づく指導や勧告、代執行は事案ごとに(個別性が高いため一概には言えないが)相当な時間を要すると思う。また代執行を行う、ということは市民の方々の税金を使うことになってしまう。そうならないためにも空家問題は早急に対処していく必要があるし、空家になる前の対策が重要だと思う。協議会の皆様の協力をお願いしたい。</li> <li>・写真の公開については情報公開制度の観点から難しい。空家問題における検討事項ではなく、市の情報公開制度として今後検討する余地があると思う。</li> </ul>
議長	<p>本日の議事はすべて終了いたしましたので、以降の進行を事務局に戻したいと思えます。</p> <p>委員の皆様におかれましては、円滑な議事進行にご協力いただき、ありがとうございました。</p>
事務局	<p>【その他 報告事項の説明】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市内金融機関との空き家対策に関する包括連携について。前回の協議会で、埼玉信用金庫から空き家解体ローンに関する協定締結について説明があったが、その協議会において、「他の市内金融機関を含めた包括協定の締結したい」との方針を採用いただいた。そこで、これまで事務局にて調整をとってきた結果、埼玉信用金庫と東和銀行、武</li> </ul>

事務局	<p>蔵野銀行については3月17日付けで協定を締結し、埼玉りそな銀行さんとは、年度末までの締結で調整中。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今後は、各金融機関で空き家に関する事業を展開することが期待でき、もちろん市としてできる範囲で協力し、もって市民サービスの向上を図っていきたいと考えている。</li> <li>・ 次回の会議については8月27日（水）10時からこの会場にて予定。議事内容については、事務局では、空家等対策計画の素案をより詰めていきたいと考えている。</li> </ul> <p>それでは閉会にあたり、田部井副会長からご挨拶いただければと存じます。</p>
副会長	<p>【閉会】</p> <p>お疲れさまでした。</p> <p>今回の協議会では様々な忌憚ない意見があり、良い議論ができたと思います。今後も協議会を通して、空家問題に取り組んでいき、より良い蓮田市にできればと思う。</p>
委員	<p>行政書士会は3/10から、毎週火、木曜日の11:00～15:00にて無料相談をスタートした。ぜひ活用してもらいたく、周知もお願いしたい。</p>
事務局	<p>承知した。チラシ等があれば窓口等で配布も可能です。</p>
委員	<p>後日データを送付する。</p>
事務局	<p>本日は、貴重なご意見等頂戴しましてありがとうございます。先ほど、事務局から報告させていただきましたが、次回の協議会は8月27日（水）の10時から、本日より同じ会場にて、開催を予定しております。</p> <p>どうぞ、よろしくお願いいたします。</p>