

様式第3号（第8条関係）

発言者	会議の内容(発言内容、審議経過、決定事項等)
事務局(三宅主幹)	1 開会
角田市長	2 委嘱状交付
全出席委員	3 自己紹介
角田市長	4 市長あいさつ
事務局(三宅主幹)	協議会成立の報告（出席者13名）
議長（角田会長）	5 副会長の選出（副会長：成田委員）
議長（角田会長）	6 議事 第3次加須市空家等対策計画（素案）について、事務局より説明をお願いします。
事務局(新井課長)	第3次加須市空家等対策計画（素案）について (資料のとおり説明)
議長（角田会長）	ありがとうございました。 只今、事務局より説明がありましたが、第3次加須市空家等対策計画（素案）について、ご意見ご質問がございましたらお願いします。
町田委員	空家バンク制度の登録はどのような形でおこなっているのか。 毎年12月1日現在の空家を調査し報告させていただいているが、報告したものすべて登録するのかどのようにしているのか。 空家の対策を考えた時に、空家予備軍、独居世帯等や相続予定者等に将来的において、建物をどのようにするのかを調査して、また、施設に入りずっと住まない場合、住めない状態になり利活用できない状態になる等、もっと早い段階での対策を考えることが大事であると思います。 また、相続放棄されたところ等はどうしようもないのですが、今回の法改正で、市が民間へ委託等をして対応することができるということを考えていることはいいことであると思います。
事務局	空家バンク制度に関する登録は、建物を処分したいという方が、市

へ申し込み、状況を協定している団体に確認していただき、ホームページ等への掲載が可能であれば掲載を紹介しております。そちらを購入したいという方がいれば、マッチングをするということになります。

最近の登録数は、少ない状況にありますが、問い合わせは多く来ております。

毎年12月1日に調査したものを全て空家バンクに登録するというわけではなく、所有者が希望すれば登録するということとなっております。

また、空家として疑われる物件については、市で一件ずつ確認し所有者を確認した上で、空家バンクという制度に登録されますかと照会し、了承をいただいた方には登録をいただくこととなっておりますが、現在は、840件の空家がありますが、10件程度の登録がなされたものであり、今後も空家バンク制度の活用については促進してまいりたいと思います。

空家になる前の取組をということであります、市としても重要であると考えております、昨年「住まいのエンディングノート」というものを作成し配布させていただいております。この中には、家の終活について詳しく掲載しており、それぞれ皆様に活用、ご家族で活用し、家の終活を検討していただきたいと思っております。今後はこの住まいのエンディングノートについて周知を図ってまいりたいと思っております。

なお、さらに、民間機関とも連携を図りながら相談会等についても検討してまいりたいと考えております。

議長（角田市長）

この住まいのエンディングノートの配布実績や回答実績等は把握しているのか。

事務局

住まいのエンディングノートについては、高齢介護課で作成し一緒に配布しているため、配布実績については把握しておりません。

また、回答はいただかずに、ご家庭で検討していただくものとして配布しているものです。

議長（角田市長）

現在やっている実績にしろ次の計画において、事前に早い段階から、空家にバンクに登録するような状況になりそうな家を把握し、そこに手を打つ必要があるのではないかということです。

住まいのエンディングノートはその第一歩であると思いますが、発生予防の柱及び利活用の部分のところにも関係しているものであると思いますが、空家バンクについては実績が少ない状況であります。

今後このようなことを実施しようという計画については、工夫が必要であると考えます。

町田委員

住まいのエンディングノートの活用をしようとする意識がぎりぎりにならないとわからないと思うので、配布した先やその後のフォローアップの体制が大切なのではないかと思うのですが、自治協力団体と協力するのか、民生委員とやるのかはあると思いますが。

空家バンクに掲載できる状態の建物とそうでない建物があると思うので、空家バンクだけではなくて、他のことも考えていかないと空家はなくならないと考えております。

もう一つ、国の制度であるかと思いますが税制の関係で、建物があった方が税金が安く、建物がなくなると税金が高くなるという要因により建物を壊さないという要因もあると思いますが、市だけではできないと思いますが、全てのことを考えていく必要があると思います。

街中とそれ以外での大きな対策も違うので、生活環境の中においてもやり方は考えていかないと駄目なのではないかと考えております。

議長（角田市長）

現状でも計画への反映ができるのかを検討していただきたい。

事務局

資料4の21ページ以降ですが、今回修正させていただいた部分は朱書きとなっております。

具体的な数字ではないのですが、22ページに新しい制度改正により今後取り組まないといけないもの、空家等活用促進区域という規制を緩和して利活用しやすくする、または指定法人を活用して空家をなくしていくという取組はまだ文言で、具体的な取組はないのですが、今後5年間の中ではさらに充実させていこうということです。

さらに24ページには、朱書きをさせていただいておりますが、中段から、固定資産税の軽減の特例から除外されるということにもなり、法律上も空家をそのままにしておくと税制優遇の特例から外れるということもありますので、まだ文言ですが、具体に制度の活用をしながら空家の解消に向けて取り組んでまいります。

瀧澤委員

令和6年12月1日の調査結果では、840件空家があるということですが、所有者へのアプローチということですが、全ての空家で所有者が判明しているということですか。

事務局

全ての所有者が判明しているわけではない。なお、登記簿等で確認をしておりますが、所有者の不明なものもあります。

瀧澤委員	令和6年4月1日から相続登記が義務化されておりますが、司法書士のところにも義務化されたから過料があるので行わないといけないということで来られます。3代も相続登記がされていないことが続くと、だれが相続人で所有者であるのかわからないので、所有者を把握、特定しないとアプローチはできないと思いますが、いかがですか。
事務局	<p>所有者が分かれば当然指導等は実施しておりますが、わからない場合、親族等を通じて把握に努め改善の通知等を送付しておりますが、なかなか所有者の把握が難しい状況となっております。</p> <p>また、建物については、固定資産税がどのようにになっているのかを税務課で所有者、納税管理人、推定相続人等へ納税通知書がいっているものについては、確認させていただき状況の確認等の通知等を送付させていただいております。</p> <p>なお、納税通知書が届いていない案件は、それほどはありませんので、税務課と一緒に確認を実施している状況になっております。</p>
議長（角田市長）	現在の空家の840件すべてではなく優先度があり、「問題あり」、「やや問題あり」等の状況について説明してください。
事務局	840件の空家を「問題あり」、「やや問題あり」、「問題なし」の3区分に分類しており、それぞれ対応をさせていただいておりますが、「問題なし」の空家については、登記簿謄本等により所有者を確認はさせていただいており、空家の状況についてアンケート調査で今後の状況等を調査している状況です。また「問題あり」、「やや問題あり」の空家は、207件ございますが、こちらについては、所有者の不明もあるため税務課に確認し、相続人の状況を他市へ調査を依頼し、所有者の判明に努めさせていただいております。
議長（角田市長）	資料の8ページに加須市の現状を掲載しており、地域別、合計があり、840件のうち「問題あり」空家は80件です。
大宮委員	<p>市から空家の案件について、調査を一緒に行っておりますが、空家のほとんどが市街化調整区域にあります。市街化調整区域の中で大きな家があり、近くに農地を持っているところが多くなっております。買取や売却を目的として考えると難しい状況にあります。</p> <p>空家バンクの活用ですが、家の中の写真を撮り掲載をしますが、残置物があり、その残置物を片付けるための費用がかかり、所有者がそ</p>

の費用を捻出することが難しい状況にあつたりしております。

市街化調整区域ではさまざまな法律が絡んでおりまして、例えば都市計画法第34条の11号区域の誰でも建てられる区域等がありますが、現在規制が厳しくなってきており、建てられない場合もあり、これは、どうしようもないところです。

古民家を利用したカフェ等も考えられますが、費用をかけて行う方あまりいない、用途変更等が必要な物件もあり、インフラ整備をしないと近隣からの苦情もある等の問題があるので、なかなか大きな市街化調整区域の物件がさばけていない状況にあります。

また、街中の市街化区域ですと、施設に入っている親御さんがいるうちは処分したくないという方が多い状況です。

私たちは、合同相談を月1回参加し、不動産の相談を行っておりましたが、ほとんど不動産の相談はありません。案内の周知に空家の相談の内容を入れていただければと思います。

さらに、埼玉県宅地建物取引業協会北埼支部の加須地区のホームページを立ち上げたので、市のホームページとのリンクをさせていただければと思います。

議長（角田市長） 埼玉県宅地建物取引業協会北埼支部の加須地区のホームページを、市のホームページとのリンクはすぐできるかと。

事務局 埼玉県宅地建物取引業協会北埼支部の加須地区のホームページが、先日できたということですので、確認し次第リンクをさせていただこうと思っております。

議長（角田市長） 市街化調整区域のニーズや求めも増えてきていますが、その情報が欲しいという声も聞いております。

大宮委員 その区域の中で、建物のある宅地があり隣接している農地もあると、その宅地部分を売却した場合、残った農地を管理する場合の機械等を保管する場所等を考えた場合、売却処分することが難しい状況にあります。

瀧澤委員 農地の場合、相続財産国庫帰属制度があります。10年間の管理費用を支払う必要があるので、利用する方が難しい状況にある。宅地を処分できるが、農地が残ってしまうという状況にあると思います。

議長（角田市長） 相続財産国庫帰属制度の記載は、計画の現状のところにあるのか。

事務局	現状記載はないため、記載することは可能であります。
栗原委員	資料4の24ページにある固定資産税等の特例解除からの除外については、当然空家の所有者が対象となりますが、空家を特定するために自治協力団体の方が空家の実態調査を実施しているかと思いますが、特定空家となり、所有者が固定資産税の特例が解除され税金が上がり、苦情等があった場合、調査を行った自治協力団体の方への苦情があった場合、苦情がいかないような対策を市ではどのように考へているのか。
事務局	<p>市では、空家実態調査については、自治協力団体と協定を締結しているため、当然市の業務として実施していただいているものでありますので、自治協力団体の皆さんへ苦情や責任がいくことはおかしいものとなりますので、市で当然責任をもって対応をさせていただきたいと考えております。</p> <p>また、固定資産税の特例の解除は、管理不全空家や特定空家に認定をしたものが対象となります。この認定は、市の認定マニュアルに基づき判定をしていくものです。この判定に関するマニュアルに基づく認定については、自治協力団体に判断をしていただくものではなく市で判断するものであります。</p>
栗原委員	自治協力団体への加入率の低い地域の空家調査の状況についてですが、どのように考えておりますか。
事務局	現在、自治協力団体の皆様にご協力の下空家の調査を実施していただいておりますが、市の職員による空家の状況確認、調査も実施しているところであります。ダブル体制での把握を今後も進めてまいりたいと考えております。
栗原委員	市の職員での調査確認も体制的に難しい状況もあるかと思いますので、民間活力の利用も考えて、空家の管理、指定等も考えていただければと思います。
	空家等管理活用支援法人の活用していただくと、国の補助金の予算もありますので、様々なプランがありますので考えて活用していただきたいと思います。
	また、議会での市長の答弁にもありました、にぎわい創出エリアということで、空家等管理促進区域を指定していただくとか、みんな

で盛り上げていくこと等も考えていただければと思います。

議長（角田市長）

本日の資料ですと、11ページの現状。管理不全な空家、問題のある空家が207件あり、次に指導して「問題あり」が改善された空家、年間10件程度。さらに特定空家が解消したものが0件、なかなか改善はされないのでですが、これを踏まえ24ページ管理不全な空家や、問題のある空家は、三桁あるものを指導して改善していきたい。

次のページの管理不全の空家の解消した空家を10件から20件を目指して、そのために何をするかについて、お話をあった市が認定する制度をつくる、情報提供を進める等新しいことを行っていきたいという計画となっており、方向としてはそのように実施してまいりたいという計画になっております。

森戸委員

管理不全空家を解消するかは、今回の法改正により条文化された管理不全空家に対し、市による指導・勧告ができるようになりましたので、自治協力団体により調査された「問題あり」、「やや問題あり」空家の数値207件の中から、何が管理不全空家となっているか、特定空家となるかを抽出して調査する必要もあるのかなと思います。

空家対策として、実際の空家になってしまっていることに関し、特別な対策があるわけではないので、空家になる前の対策に注目しますと、私たちの協議会では、月一回例会を実施している中で、例えば介護タクシー等を運営している方が、一人暮らしの老人を施設に連れて行き、長期施設に入ってしまうと空家となってしまう。最寄りの親戚等もいない等の情報も入ってくるので、民間の福祉事業者との連携をはかり情報共有をしながら、空家になる前の対策として、先程の市の住まいのエンディングノート等を活用しての解決に向けて取り組んでいく必要があるかと思います。

また、自治協力団体の方や民生委員の方等にも目を配っていただいているかと思いますので、様々な方面から早め早めの対策を考えていただく必要があるのではないかと思います。

議長（角田市長）

今、お話しいただいた部分はさらに取り組むことであると思います。今回の計画の中にある18ページ、発生予防。関係団体・地域との連携強化としている、①関係団体との連携、②地域との連携、として実態を把握し対策を進めていこうということだと思います。

石川委員

自治協力団体で空家の調査をしたところ、農家の後継ぎがない、自宅が残り、農地がある。売るに売れない。資産とすると、坪当たり2

万円程度、田んぼ、畠も大した金額にならない。処分したくても処分できずに荒れ放題となっている。毎年調査すると、このようなところも増えている。

空家と農地を一緒に売る方法はないのか。このことで、悩んでいることが多いのが現状。

事務局

農地法の関係があり、農地を扱えるのは農家でありますので、市街化調整区域の農地付きの住宅というのは難しい現状にあります。

町田委員

農地の問題として中間管理事業を進めて、集約化すること、広げていけるように工夫する。中間管理事業が進んでいないところは、地域計画をどのように進めていくかを検討していかない場合には、農地の問題の解消できないのでは。農地法の改正等は難しいと思う。

現在、農家じゃなくても農地を買って、農業を営むことはできることなり、一歩前進している状況にもあります。

抵当権の付いている建物、土地について、問題となっているものはあるのか、そのようなものもあるので対策を考えていく必要もあると思います。

議長（角田市長）

農地付きの住宅の問題は、加筆できるか。これは、今後の大切なことであるので、検討して加筆が必要であると思う。

その際は、地域計画、他の部署との連携、府内の連携が必要であるので、検討してください。

成田副会長

4 年位前に空家を処分しました。岩手県の内陸部にあったのですが、大震災で壊れて住めなくなり、約 10 年くらいそのままにしていた。

どうにかしなくてはと思いました。なぜそのように思ったかというと、相続をしていましたが、売れなかつたら市に引き取っていただこう。売れたら幸い。幸い売れてよかったです。そこは市街化区域であったのでできた。しかし、農地がついているとそれこそできない状況です。

今、市街化調整区域の農家は、家を建てるのに分家だとよいが、そうでないと、都市計画法第 34 条の 12 号。建替えもできない可能性もある。この法律もどうにかならないかと考えたいと思っております。

売りたいときは、買っていただける方がいないと、壊すことはできない。

瀧澤委員

農地法の話がありましたが、空家対策として関係しますが、加須市

だけで解決できる農地法ではない。

現在、実感として外国人が増えておりますし、農家に住んでいても加須市に住まない、究極としてできることは、市として魅力ある、移住したい、ここにずっと住みつづけたいと思うような、加須市にすることが一番の空家対策、空家の防止策になる、大きな要因かと。

加須市に住み続けよう、実家を空家にしない、住み続けようというまちづくりが一番有効であると思います。

最近、外国人が中古住宅を買ったという話があり、深夜に工場労働するため、駅前から迎えのバスに乗り工場へ行く方がおり、この方たちはどのようなところに住んでいるか考えることもあり、電車で来て駅でバスを待つということを考えたら、加須市に住んで、加須市に住みたいということを考えると一番の対策になるかと考えます。

議長（角田市長）

どこかに加筆できるのでは、空家対策の根本の解決の問題。移住、外国人の関係。現在加須市でも、外国人の方が増加しております。

議長（角田会長）

本日は多くの意見をいただきましてありがとうございます。

今回が最後ではありませんので、今後もご意見をいただければと思います。

なお、意見等をいただいた内容を踏まえながら、第3次加須市空家等対策計画（素案）に反映し、策定させていただきたいと思います。

ありがとうございました。

以上をもちまして、本日予定されていた議事が終了いたしましたので、議長の座をおろさせていただきます。ご協力ありがとうございました。

7 その他

（今後の計画策定スケジュールの説明）

事務局（三宅主幹）

8 閉会

会議の内容に相違ないことを証するため、ここに署名します。

令和8年1月9日

署名 角田 守良