

様式第3号(第12条関係)

会 議 録

会 議 の 名 称	第2回吉川市空家等対策協議会
開 催 日 時	平成28年3月29日(火) 午前14時00分から 午前15時10分まで
開 催 場 所	吉川市役所 第2庁舎 2階 201会議室
出席委員(者)氏名	7名(内、代理出席者0名) 氏名:別紙「出席者名簿」のとおり
欠席委員(者)氏名	2名 氏名:別紙「出席者名簿」のとおり
担当課職員氏名	市民安全課長 岡田啓司、防災係長 田村浩之、 主任 椿洋一、主事 中川康彦
会議次第と会議の公開 又は非公開の別	○会議次第 1 開 会 2 会長あいさつ 3 議 事 (1) 老朽危険空家の実態調査の結果について (2) 空家等対策計画骨子(案)について (3) 特定空家等の事案について 4 その他 5 閉 会 ○会議の公開又は非公開の別 一部非公開(特定空家等の事案について)
非公開の理由 (会議を非公開にした場合)	特定空家等の事案については、個人情報が含まれる内容となる ことから非公開とした
傍 聴 者 の 数	0名
会議資料の名称	別紙「配付資料一覧表」のとおり
会議録の作成方法	<input type="checkbox"/> 録音機器を使用した全文記録 <input checked="" type="checkbox"/> 録音機器を使用した要点記録 <input type="checkbox"/> 要点記録
会議録確認指定者	竹内委員、篠田委員
その他の必要事項	

審議内容（発言者、発言内容、審議経過、決定事項等）

事務局

※ 配付資料確認
「配付資料一覧表」により、配付資料を確認。

1 開 会

中原会長

2 会長あいさつ
あいさつ。

事務局

※会議の公開及び傍聴者の説明
「吉川市対策協議会条例」、「吉川市空家等対策協議会会議傍聴要領」に基づき、会議を公開する旨を説明。
また、会議の傍聴者が0名であることを報告。

事務局

※会議成立の報告
出席委員数は7名で会議が成立していることを報告。

3 議 事

中原会長

※会議録の署名委員の指名
・竹内委員、篠田委員を指名。
・了承。
・会議録の署名委員は、竹内委員、篠田委員に決定。

竹内委員、篠田委員

(1) 老朽危険空家の実態調査の結果について

<説明>

事務局

・資料1により、老朽危険空家の実態調査の結果を説明

<質疑>

中原会長

・資料1のみでは、各空家の状態を把握することが困難であるので、写真等の資料を追加で準備して頂きたい。

事務局

・追加資料を準備し、後日各委員へ送付する。

齋藤委員
事務局

・16件の空家の所有者を特定できているのか。
・現在調査中である。

篠田委員

・空家の所有者に通知を出す際には、文書にて判断の根拠等を明確に示しておく必要があるのではないか。

事務局

・文書を送付する際には判断の根拠等を明確に記載する。

水村委員
事務局

・1次調査における空家の判断基準を教えてください。
・1次調査は自治会に調査をお願いした。調査視点は、老朽、倒壊、景観の3点である。景観の定義は、樹木の繁茂を判断基準とした。

審議内容（発言者、発言内容、審議経過、決定事項等）

竹内委員	<ul style="list-style-type: none"> ・資料1のみでは、各空家の状態を把握することが困難である。 ・追加資料を準備し、後日各委員へ送付する。
事務局	
中原会長 事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域と市街化調整区域で地域性や特性はあるか。 ・特段、地域による偏りはない。
	<p>(2) 空家等対策計画骨子（案）について</p> <p><説明></p>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・資料2により、空家等対策計画骨子（案）を説明
	<p><質疑></p>
斉藤委員	<ul style="list-style-type: none"> ・調整区域の家屋の建て替えについて、建築許可が下りるまでの間、家屋を壊してはいけないのか。写真や登記簿謄本で確認する方法もあるのではないか。 ・個別の条件にもよるが、許可が下りるまでは家屋を壊さずに保存しておいて貰う場合がある。 ・家屋を解体し更地にすると固定資産税が上がる。また、駐車場等の事業用としても同じように固定資産税は上がるのか。 ・建物を建て替えるまでの期間であれば、課税額が軽減される制度もある。それ以外で、更地にしたり、駐車場等にすることは、固定資産税は上がる。 ・そのような状況では、率先して空家を解体する人は現れないのではないか。空家問題を根本から解決するために何らかの対応が必要ではないか。検討いただきたい。 ・対策計画の中で、老朽空家を生まない環境づくり、空家の適正管理の推進についても盛り込んでいく予定である。 ・相続空家の利活用の推進に関する議論は、現在国会で行われている。 ・建築確認については、各土地の利用者、利用方法により、判断が異なってくる。都市計画法等に基づいて判断する。 ・写真や登記簿謄本で状況を把握する方法もあるのではないか。家屋を原型で残しておく必要はないのではないか。 ・調整区域は原則、建物を建てられないが、一定の条件を満たした場合のみ建築許可が下りる。個別のケース毎に判断は異なってくる。 <p>また、吉川市には開発許可に関する条例で、申請日の20年前に宅地であれば建て替えが可能となるような制度があり、条件にあえば家屋を解体しても構わない。例えば、登記簿上土地を宅地として、建物を壊し、20年経過すれば建築が可能となる。</p>
建築課	
斉藤委員	
課税課	
斉藤委員	
事務局	
課税課	
建築課	
斉藤委員	
建築課	

審議内容（発言者、発言内容、審議経過、決定事項等）

中嶋委員

事務局

中原会長
事務局

水村委員

事務局

斉藤委員
課税課

事務局

- ・既存宅地の問題と、現在存在する空家の問題は切り離して考えた方が良いのではないかと。まずは、現在存在する空家の対策をどうするかを検討する必要がある。
- ・所有者への意向調査を基に、対策計画の実行性を高めていく。
- ・アパートや家作も空家の対象となるのか。
- ・基本は戸建物件が対象となるが、将来的には一部空き室の集合住宅の対応等も考える必要がある。家作は対象となる。
- ・空家所有者からの相談の受け皿の確保や、民間団体との協力も今後検討していく必要があるのではないかと。
- ・民間団体との協力については、対策計画に盛り込んでいきたいと考えている。今後、計画原案を作成し、協議会において意見を頂く予定である。

(3) 特定空家等の事案について ※非公開

5 その他

- ・市内物件について、競売に掛ける処理は可能なのか。
- ・不動産の差押えのケースについては、市が直接、不動産の売買を実施することはない。

- ・次回の会議は、特定空家対応の進捗状況にもよるが、平成28年5月24日を予定している。

6 閉会

以上、会議の内容に相違ないことを証するため、ここに署名する。

平成28年4月6日

署名委員 篠田 浩

署名委員 竹内 盛

第2回 吉川市空家等対策協議会 出席者名簿

委員の氏名	出席	欠席	代理出席者役職・氏名
中原 恵人 (吉川市長)	○		
村上 昇 (吉川市自治連合会長)		○	
竹内 盛 (吉川市民生委員児童委員協議会副会長)	○		
斉藤 章 (一般公募)	○		
中嶋 通治 (吉川市議会議員)	○		
齋藤 博厚 (埼玉司法書士会越谷支部)	○		
篠田 浩 (公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会越谷支部 吉川地区長)	○		
酒井 淳一 (埼玉土地家屋調査士会)		○	
水村 英夫 (一般社団法人 埼玉県建築士会越谷支部吉川部会長)	○		
計	7	2	9名

第2回吉川市空家等対策協議会

日 時 平成28年 3月29日(火)
午後2時から
場 所 吉川市役所第2庁舎
2階 201会議室

次 第

- 1 開 会
- 2 会長あいさつ
- 3 議 事
 - (1) 老朽危険空家の実態調査の結果について
 - (2) 空家等対策計画骨子(案)について
 - (3) 特定空家等の事案について
- 4 その他
- 5 閉 会

第2回吉川市空家等対策協議会 配付資料一覧表

1	会議次第	.....	当日配付
2	会議資料		
	資料1 市内における老朽危険空家等実態調査結果について	.....	事前配付
	資料2 吉川市空家等対策計画骨子（案）	.....	事前配付
	資料3 特定空家等の事案について	.....	当日配付
3	参考資料		
	・吉川市空家等対策協議会委員名簿	.....	事前配付
4	その他		
	・席次表	.....	当日配付
	・配付資料一覧表	.....	当日配付

老朽危険空家等実態調査結果(自治会調査)

資料1

連合	No.	自治会等名称	問題のある戸建 空家	その他	備考
旭	1	松高自治会	0	0	
旭	2	中村下新堀自治会	0	0	
旭	3	上金杉自治会	0	0	
旭	4	上新堀自治会	1	0	
旭	5	船渡内自治会	1	1	作業所3棟
旭	6	下内川自治会	0	0	
旭	7	八子新田自治会	0	4	
旭	8	八五町会	0	0	
旭	9	鍋小路自治会	3	2	
旭	10	前新田自治会	0	2	作業所1棟
旭	11	後新田自治会	0	0	
旭	12	川藤自治会	0	3	
旭	13	屋形前自治会	0	0	
旭	14	榎戸自治会	0	0	
旭	15	上広島自治会	0	0	
旭	16	下広島自治会	1	0	
旭	17	拾壹軒自治会	0	0	
中央	18	須賀自治会	0	0	
中央	19	川野自治会	0	0	
中央	20	川富自治会	0	0	
中央	21	関自治会	0	3	
中央	22	吉川団地自治会			戸建住宅なし
中央	23	本吉川1区自治会	1	0	
中央	24	本吉川2区自治会	0	0	
中央	25	本吉川3区自治会	2	0	
中央	26	本吉川4区自治会	0	0	
中央	27	本吉川5区自治会	0	0	
中央	28	上河岸自治会	1	0	
中央	29	上町町内会	0	0	
中央	30	平沼野尻自治会	0	0	
中央	31	中野尻町内会	0	0	
中央	32	中町町会	0	0	
中央	33	下町町内会	0	0	
中央	34	下河岸町内会	0	1	

中央	35	栄町1区自治会	1	0	
中央	36	栄町2区自治会	4	0	
中央	37	栄町3区町会	2	0	
中央	38	ネオポリス自治会	0	0	
中央	39	栄町8区自治会			戸建住宅なし
中央	40	モアステージ吉川自治会			戸建住宅なし
中央	41	きよみ野東自治会	0	0	
中央	42	きよみ野西自治会	0	1	
中央	43	吉川東自治会	0	0	
中央	44	自治会たんぽぽ	0	0	
中央	45	エンゼルサンプレージュ吉川自治会			戸建住宅なし
中央	46	吉川中央西自治会	0	0	
南部	47	保1区北自治会	0	0	
南部	48	保1区東自治会	0	0	
南部	49	保1区西自治会	0	0	
南部	50	保2区北自治会	2	0	
南部	51	保2区南自治会	3	1	
南部	52	保3区自治会	3	3	
南部	53	保4区自治会	0	8	
南部	54	保5区自治会	0	0	
南部	55	中川台自治会			戸建住宅なし
南部	56	木売町会	0	0	
南部	57	高富町会	0	0	
南部	58	高久1区自治会	0	0	
南部	59	高久2区自治会	0	0	
南部	60	中曽根自治会	2	0	
南部	61	道庭自治会	0	1	
南部	62	中新田自治会	1	0	
南部	63	富新田自治会	0	0	
南部	64	木売新田自治会	0	0	
南部	65	中野1区自治会	0	2	
南部	66	中野2区町会	1	0	
南部	67	中野3区自治会	0	0	
南部	68	美南1区自治会	0	0	
南部	69	美南2区自治会	0	0	
南部	70	美南3区自治会	0	0	
三輪野江	71	上組自治会	2	0	
三輪野江	72	中組自治会	0	0	

三輪野江	73	新家自治会	3	0	
三輪野江	74	下組自治会	0	0	
三輪野江	75	三輪組自治会	1	0	
三輪野江	76	兵庫町会	0	0	
三輪野江	77	川端自治会	0	0	
三輪野江	78	土場自治会	0	0	
三輪野江	79	飯島自治会	1	0	
三輪野江	80	半割町会	1	0	
三輪野江	81	加藤自治会	0	1	
三輪野江	82	吉屋自治会	0	1	
三輪野江	83	鹿見塚自治会	0	0	
三輪野江	84	関新田自治会	0	0	
三輪野江	85	笹沖自治会	0	1	
三輪野江	86	笹根自治会	2	1	
三輪野江	87	会野谷自治会	1	0	
三輪野江	88	中井自治会	0	0	
三輪野江	89	皿沼自治会	0	0	
三輪野江	90	小松川町会	0	0	
三輪野江	91	中島自治会	0	0	
三輪野江	92	二ツ沼町会	0	0	
三輪野江	93	平方新田自治会	0	0	
三輪野江	94	深井新田自治会	0	0	
		合計	40	36	

(仮称) 吉川市空家等対策計画 (骨子案)

第 1 基本方針

空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針を定めます。

1. 背景

- ・国の空家等の状況
- ・空家等対策の法的動向

2. 現状

- ・県の状況 (住宅土地統計調査結果など)
- ・吉川市の状況 (住宅土地統計調査結果と実態調査報告書から)

3. 課題

- ・実態調査、意向調査報告書や背景などを踏まえ、整理します。

4. 空家等に関する対策の対象とする地区

- ・市内全域を対象とします。

5. 対象とする空家等の種類

- ・法で定める「空家等」「特定空家等」とします。
- ・法で定められていない「建築物の空き室」は、本市では対象としないものとします。

第 2 計画期間

空家等対策計画の計画期間を定めます。

- ・市の総合振興計画や住宅統計調査や実態調査の時期を勘案し、5年間を基本として定めます。
- ・また、社会状況等の変化により適宜見直すこととします。

第 3 空家等の調査に関する事項

空家等対策計画における調査について定めます。

定期的・的確な調査体制を確立することとします。

- ・調査の実施主体
- ・調査の対象地区
- ・調査期間
- ・調査対象となる空家等の種類
- ・調査方法及び内容

第 4 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

所有者等による空家等の適切な管理を促すための対応方針やその施策について定めます。

- ・所有者責任の原則について
- ・市が実施する対策
 予防対策 [現況調査、意識啓発]
 実施対策 [行政指導、代執行]

第5 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用を促すための対応方針やその施策について定めます。

- ・空家等の利活用の促進
- ・空家等の所有者が確定している場合は、情報提供するなど利活用の促進
- ・空家等の跡地の活用の促進

第6 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

特定空家等に対する市の対応について定めます。

- ・特定空家等への該当を判断する際の基本的な考え方
- ・特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手順等
 法における「特定空家等に対する措置」の手順フロー

第7 市民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

市民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項を定めます。

- ・関連機関との連携により、相談窓口の確立に取り組めます

第8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等に関する対策を進めるための体制について定めます。

- ・体制の整備 (内部・外部)

第9 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- ・具体的な取組の検証
 計画の見直し
 計画の公表