

会 議 録

会 議 の 名 称	第8回吉川市空家等対策協議会
開 催 日 時	平成31年3月25日(月) 午後1時30分から 午後2時40分まで
開 催 場 所	吉川市役所 305会議室
出席委員(者)氏名	7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	市民生活部副部長兼危機管理課長 竹内栄一 都市整備部都市計画課長 中村喜光 総務部課税課長 海老沼浩行 市民生活部環境課長 岡田啓司 市民生活部危機管理課 危機管理担当主幹 野間光二、 副主幹 監物利明、主任 白岩茂、主任 青木崇
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)平成30年度空家等対策取組状況について(公開) (2)特に問題のある空家等の対応について(非公開) 4 閉会
非公開の理由 (会議を非公開にした場合)	個人の財産に関する議論を行うため、不利益となる恐れがあるため。
傍聴者の数	0名
会議資料の名称	別紙のとおり
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	酒井委員、竹内委員
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
事務局	1 開 会 ・欠席委員2人について説明
中原会長（議長）	2 会長あいさつ ・あいさつ
事務局	・会議成立の報告 出席委員数は7人で会議成立していることを報告
中原会長（議長） 酒井委員、竹内委員	3 議 事 ・会議録の署名委員の指名 酒井委員、竹内委員を指名 ・了承。
事務局	・会議の公開、非公開について 議事（1）平成30年度空家等対策取組状況については公開とする、議事（2）特に問題のある空家等の対応については、非公開とする旨を説明。
各委員	・了承。
中原会長（議長）	（1）平成30年度空家等対策取組状況について（公開） <説明> ・資料1-1から資料1-4まで、各課による空家等対策の取り組みについて説明
危機管理課主幹	資料1-1 ・特に問題のある空家について45件のうち11件は改善、34件となっている。 ・自治会協力による調査により、28件の新規情報提供があり精査が必要。
都市計画課長	資料1-2 ・空き家バンク事業について ・空家70件に対し、空き家バンクのチラシとアンケートを送付し、返信のあった15件は、今後の利活用や空き家バンクへの登録、管理方法などについて助言などを行った。
課税課長	資料1-3 ・法に基づき、危機管理課へ所有者情報の提供をしている。 ・税の特例（固定資産税、都市計画税）に関することなどについて
環境課長	資料1-4

<p>中原会長（議長）</p>	<p>・生活環境に関する事案相談 5件の対応について（樹木の繁茂4件、ハチの巣1件、鳥の巣1件）</p> <p>空家バンクは、数値以外に現状はどうなのか。</p>
<p>都市計画課長</p>	<p>空き家バンクに取り組んでいる自治体は増えており、最近では空家を利用したいとの様々な問合せがある。福祉関係で使用したいとか、市街化調整区域に住んでみたいなどである。</p> <p>物件登録については、申込は市街化調整区域の方が多い。6件登録の申込があったが、2件は取下げ、4件は、現在、手続中であり、まだ市のホームページに掲載している物件は無い。</p>
<p>中原会長（議長）</p>	<p>空家を持っている人は、空き家バンクに登録して利活用しようという感覚はあるのだろうか。</p>
<p>石井副会長</p>	<p>利用者は、空き家バンクにメリットをあまり感じていないかもしれない。</p> <p>発信力のある方に貸すか売る相談をするため、不動産屋に流れることが多いと思われます。オーナー側も、安く貸したり売買はしたくない。高く貸したいと思っている人は多いです。所有者の全部の意見は聞けないところがあります。</p>
<p>伊藤委員</p>	<p>調査の結果、空き家になってどの程度の年数がたっているのか。空家を本格的に調査したのは最近だと思うが、どの程度経過しているかでかなり左右する。</p> <p>もうひとつは、所有者は全部確認できているのか。所有者がわからない物件もあるのか。</p> <p>さらに、農村部（市街化調整区域）の空家も散見しているが、住宅密集地での空家は火災など非常に問題があるのでは。速やかに近隣住民としては処置をしてほしいと思っている。趣も課題も違う感じがしているがどう取り組まれているか。</p>
<p>都市計画課</p>	<p>空家の年数は様々である。年数が短ければ問題はあまりない。市街化調整区域では敷地が広かったり、比較的古いものも多く、昭和50年代頃の物件が次の世代に引き継がれていない現状がある。所有者については、ほぼ特定しているが、相続関係で権利関係が整理できていないもの、また、利活用するのか更地にするのか、様々な課題があるようだ。</p>
<p>酒井委員</p>	<p>土地家屋調査士として測量をしていると、隣地が空家で登録簿で所有者がわからない場合も多い。</p> <p>市役所に報告することで、空家所有者に対し通知を発送してもらうことができないか。</p> <p>空家の把握件数が増え、所有者もきっかけがないと土地を処分しようとも思わないのでは。きっかけ作りや経済、不動産売</p>

	<p>買が進められるようにするためにも、報告すれば市が送付できるような仕組みにならないか検討をしてほしい。</p> <p>また、市の最低敷地面積についてですが、街中ではそれより小さい土地もある。市として130㎡が優良で住みよい一つの基準にしている。お隣が土地を買うことで130㎡を超える場合は、何らかの補助金、固定資産税の減免など、良好なまちづくりになる。何かしらの後押しがあるといいのではないかと思うため、意見します。</p>
危機管理課長	<p>市に連絡があれば空家として調査し、空家であれば通知可能。</p>
都市計画長	<p>最低敷地面積については、現在の敷地が130㎡以下であればそのまま建て替えも可能だが、新たに敷地を分割する場合には原則130㎡以上となる。</p> <p>狭小住宅で隣の土地を買って、住宅を建て替える場合などの補助制度を設けている自治体があることは認識している。</p>
鈴木委員	<p>職務上、空家で所有者不明状態の案件で、隣家から越境していたケースでは、妨害排除請求では被害者は請求権利があり、裁判する前提でご依頼があると、権利義務があり関係を調査することができて相続人を見つけて解決した事案もあった。</p> <p>アメリカのデトロイトでは人口が4割減少していたようで、空地や空家が多く、ランドバンクという制度がある。半官半民団体が一度不動産を取得し税金は、ほぼ無料に近くその土地を譲ったり、格安で貸出して空き家対策に成功事例があると聞いています。</p>
中原会長（議長）	<p>話が戻るが、木密地域で狭小で隣を買いたい人はいるのか。</p>
石井副会長	<p>不動産屋は、土地を探して紹介することが多いが、権利関係に問題あると紹介しにくい。</p>
中原会長（議長）	<p>木密地域で高齢化しているが、大きく買って使いたいのか。</p>
石井副会長	<p>様々なパターンがある。買ったほうが使い勝手がよく、資産価値が上がることもある。</p>
酒井委員	<p>地元に残っていて、実家の隣が売りに出れば、買って二世帯立てて利用する需要もあるのでは。</p>
中原会長（議長）	<p>密集して小さく土地をつかうのは、危機管理上も怖い。</p>
都市計画課長	<p>比較的住宅が密集している地区では、100㎡位の土地に住宅を建てていることが多く、2つの敷地で約200㎡となり、そうなると、税の特例の対象となるので、隣の敷地の購入を考</p>

酒井委員	える方もいるかもしれない。
中原会長（議長）	市は原則130㎡を理想的としているのだから、それ以下の小さいものをまとめるという方向性は、話としては同一かと。市が後押しすることで街並みが良くなると思う。
事務局	課題にして研究したい。 疑義が無ければ拍手をお願いします。 (2) 特に問題のある空家等の対応について（非公開） ※個人情報に触れ不利益となる恐れがあるため非公開 4 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31年3月29日

署名委員 酒井 淳一 署名委員 町内 盛

第8回 吉川市空家等対策協議会 出席者名簿

平成31年3月25日（月曜日）

委員の氏名	出席	欠席	
中原 恵人（吉川市長）	○		会長
石井 亮英（吉川市自治連合副会長）	○		副会長
竹内 盛（吉川市民生委員・児童委員協議会副会長）	○		
川内 恵司（一般公募）		○	
伊藤 正勝（吉川市議会議員）	○		
鈴木 友治（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 吉川地区役員）		○	
酒井 淳一（埼玉土地家屋調査士会）	○		
飯島 義男（一般社団法人 埼玉県建築士会越谷支部吉川部会員）	○		
計	7	2	全9人

第8回吉川市空家等対策協議会

日 時 平成31年3月25日(月)
午後1時30分から
場 所 吉川市役所 3階
305会議室

次 第

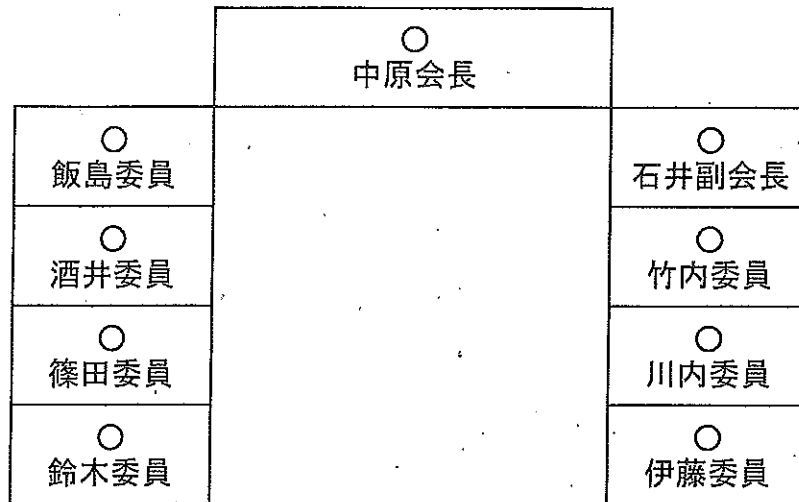
- 1 開 会
- 2 会長あいさつ
- 3 議 事
 - (1) 平成30年度空家等対策取組状況について
 - (2) 特に問題のある空家等の今後の対応について
- 4 閉 会

第8回吉川市空家等対策協議会 席次表

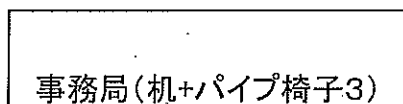
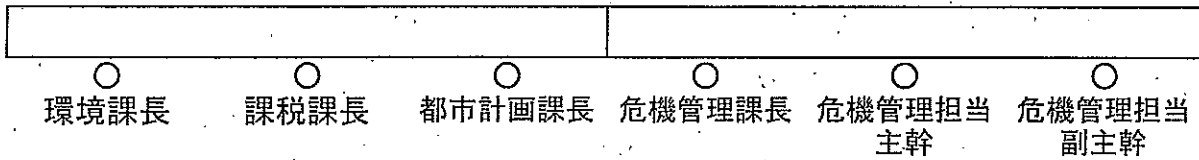
日時:平成30年3月25日(月)

午後1時30分から

場所:吉川市役所305会議室



出入口



傍聴席(5)

資料 1 - 1

平成 30 年度空家等対策取組状況について

報告部署：危機管理課

1 適正管理などの関する相談等（平成 31 年 3 月 1 日現在）

平成 30 年度 新規相談箇所 7 件 ※通知・電話連絡対応
継続的な相談箇所 12 件 //

2 空家等実態調査について

平成 27 年度に空家等実態調査を行いました。前回調査実施から 3 年が経過しているため、下記のとおり自治会長宛に適正に管理されていない空家等を対象に調査協力を依頼した。

- ・調査依頼日 9 月 3 日から 11 月 30 日まで
- ・回答数 35 自治会 / 対象 90 自治会（5 自治会を除く）
（26 自治会からの情報提供件数のうち新たに 28 件を精査中）

3 空家に関する協定締結状況などについて

No	名称	締結団体	締結日	担当
1	空家等の適正な管理の推進に関する協定	公益社団法人吉川市シルバー人材センター	平成 29 年 8 月 28 日	危機
2	吉川市空き家バンク媒介に関する協定	公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会越谷支部	平成 30 年 3 月 27 日	都計
3	空家等の情報提供にかかる協定	公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会越谷支部	平成 30 年 3 月 27 日	危機

4 今後の予定（平成 31 年 3 月 28 日調印式予定）

- （1）公益社団法人全日本不動産協会埼玉県本部県東支部【都市計画課】
吉川市空き家バンク媒介に関する協定
- （2）公益社団法人全日本不動産協会埼玉県本部県東支部【危機管理課】
空家等の情報提供にかかる協定

資料1-1 「2 空家等調査」新規報告物件(自治会調査分H30.11.30現在)

	管理番号	自治会等	用途	状況	所在地	現地確認等
1	119	松高	戸建住宅	その他	非公開	
2	120	下内川	戸建住宅	その他		
3	123	鍋小路	戸建住宅	その他		
4	124	川藤	戸建住宅	老朽		
5	125	川藤	戸建住宅	老朽、景観		
6	126	本吉川1区	戸建住宅	老朽		
7	127	本吉川2区	戸建住宅	景観		
8	128	平沼野尻	その他	景観		
9	129	中野尻	戸建住宅	景観		
10	130	中町	戸建住宅	その他		
11	131	中町	戸建住宅	その他		
12	132	中町	戸建住宅	その他		
13	133	中町	戸建住宅	その他		
14	134	ネオポリス	戸建住宅	老朽、景観		
15	135	ネオポリス	戸建住宅	景観		
16	136	ネオポリス	戸建住宅	景観、その他		
17	137	ネオポリス	戸建住宅	その他		
18	138	吉川中央西	戸建住宅	その他		
19	139	吉川中央西	戸建住宅	その他		
20	140	保5区	戸建住宅	老朽、景観		
21	141	保5区	戸建住宅	老朽		
22	142	保5区	戸建住宅	その他		
23	143	保5区	戸建住宅	老朽		
24	144	保5区	戸建住宅	老朽		
25	145	保5区	戸建住宅	老朽		
26	146	木売新田	戸建住宅	その他		
27	147	新家	戸建住宅	倒壊、老朽		
28	148	新家	戸建住宅	老朽		

都市計画課における空き家バンク事業について

1. 空き家バンク設置の目的

空き家等の売却又は賃貸を希望する所有者等から申込みを受けた情報を市ホームページ等で公開し、市内への定住等を目的として空き家等の利用を希望する者に対し情報提供を行うことでマッチングを図り、市内の空き家等の有効活用を促すことで、市内への定住促進及び地域の活性化を促進することを目的に設置。

2. 平成30年度の実績(平成31年3月1日現在)

吉川市空き家バンク登録相談件数：9件

吉川市空き家バンク利用相談件数：13件

吉川市空き家バンク物件登録件数：6件(登録取下げ2件、現在登録手続き中4件)

吉川市空き家バンク利用登録件数：4件

吉川市空き家バンクを通して契約が成立した物件数：0件

3. 平成29年度から平成30年度の主な取組み内容

年月日	内容
平成30年3月	・吉川市空き家バンク実施要綱を制定(平成30年3月27日) ・公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会越谷支部と「吉川市空き家バンク媒介に関する協定」を締結(平成30年3月27日)
平成30年4月	吉川市空き家バンクを設置 (吉川市ホームページに空き家バンクを開設・全国版空き家バンクに登録)
平成30年5月	固定資産税納税通知書に吉川市空き家バンクへの登録を促す通知を同封し発送 (約24,600通)
平成30年8月～ 10月	市内の全自治会長より、各自治会内で空き家と思われる物件を報告してもらい (危機管理課にて実施)、上がってきた物件等(計150件)を都市計画課にて現地 調査及び水道使用調査等を行った。結果、70件を空き家と判断。
平成30年11月	空き家と判断された物件の所有者に対し、空き家バンクへの登録を促すため、 勧奨通知及び今後の空き家の利活用に関する意向調査票を送付(70通)
平成30年12月	空き家の適正管理に関するパンフレットを広告掲載により無料で作成(500部)
平成31年1月	意向調査結果のとりまとめ(返信数15通/70通、返信率21.4%)
平成31年2月	意向調査の結果に基づき、空き家の今後の利活用等について電話にて伺い、吉 川市空き家バンクへの登録を促す又は管理方法についての助言等を行う。
平成31年3月	公益社団法人全日本不動産協会埼玉県本部県東支部と「吉川市空き家バンク媒介 に関する協定」を締結(平成31年3月28日を予定)

(1) 平成30年度空家等対策取組状況について

- ・ 所有者や建築物に関する課税情報を、危機管理課から依頼があった場合に随時提供している。
- ・ 「NO.5」、「NO.62」について、所有者死亡により相続人調査中。

(2) その他

- ・ 特定空家の指定を受けた場合、固定資産税（土地）の住宅用地に対する課税標準の特定を解除する。
- ・ 家屋について、固定資産税の課税要件に合わないような状態（用途性、外気分断性がない状態）であれば減失扱いをする。

※住宅用地に対する課税標準の特例

住宅用地は、その税負担を軽減することを目的として、特例措置が適用される。

住宅1戸あたり 土地の面積	課税標準額（固定資産税）		課税標準額（都市計画税）	
	住宅用地	非住宅用地	住宅用地	非住宅用地
200㎡まで	評価額の1/6	評価額の70%程 度	評価額の1/3	評価額の 70%程度
200㎡超の部分	評価額の1/3		評価額の2/3	

※税額：課税標準×税率（固定資産税1.4%、都市計画税0.2%）

平成 3 0 年度空家等対策取組状況について

報告部署：環境課

平成 3 0 年度空家等対策取組状況について

1 苦情・要望・相談に関する事

空家に係る相談受付件数	5 件（平成 3 1 年 3 月 1 日現在）
樹木の繁茂に関する対応等	4 件
鳥の巣に関する対応等	1 件（樹木の繁茂の相談と重複）
ハチの巣に関する対応等	1 件

2 環境課の対応について

5 件中 2 件環境課による空家所有者へ適正管理協力通知を送付。

※他 3 件は空家登録済のため危機管理課にて継続対応。

所有者通知後 2 件全ての管理改善を確認。

平成30年度環境課空家等相談受付一覧

管理番号 (危機管理課)	受付番号 (環境課)	受付日	所在地	公害の種類①	公害の種類②	概要	処理結果
2	H30-6	5月11日	川藤	雑草、樹木		空き家の樹木の管理。	危機管理課対応
92	H30-20	6月6日	新栄	鳥害	雑草、樹木	樹木と鳥の巣に困っている。	危機管理課対応
	H30-42	7月18日	上内川	雑草、樹木		近所の家の雑草、樹木の除草。	所有者通知後、除草を確認。
113	H30-53	8月27日	保	虫害		向かいの空き家に蜂の巣がある。	所有者通知後、駆除を確認。
4	H30-81	10月18日	川藤	雑草、樹木		隣家の雑草、樹木の剪定。	危機管理課対応

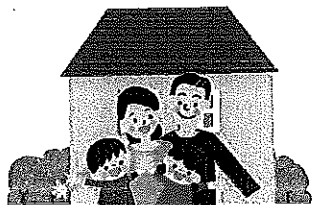
「空き家」物件の登録募集中！！

吉川市では「誰も住んでいない空き家」や「使用していない店舗や事務所、作業所」等の利活用を促進するため、**4月より「吉川市空き家バンク」を開設しました！**
空き家は、年数が経過するほど状態が悪化していきます。所有されている空き家のこと、「いつか」ではなく、「いま」考えてみませんか？

空き家バンクとは？

空き家バンクとは、空き家などを売りたい、貸したいと考えている所有者様から申込みを受けた物件の情報を市のホームページ等で公開し、空き家などの利用を希望する方に情報を提供する制度です。

空き家バンク制度の利用の流れについては、裏面のイメージ図をご参照ください。



空き家を放置すると？

(1)管理不全による損害賠償の対象に！

空き家の管理責任を怠り、他人に損害を与えた場合は、損害賠償の責任を負うことになります。例として、家屋の倒壊、出火、屋根や外壁の落下などがあります。

(2)固定資産税の住宅用地特例の除外にも！

特定空き家(周囲に著しく悪影響を与える空き家)を放置すると、住宅用地特例が除外され、お持ちの家屋の200㎡以下の部分の、固定資産税が6倍になってしまうことがあります。

空き家バンクのポイント！

1. 登録費用はかかりません！

⇒吉川市空き家バンクへの登録費用は無料です。

※売買又は賃貸契約が完了した際には、仲介業者に手数料の支払いが必要になります。

2. 仲介業務は、市と協定を結んでいる不動産業者が行うので安心！

⇒市は(公社)埼玉県宅地建物取引業協会越谷支部と協定を結んでいます。

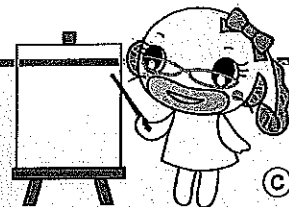
金額設定から契約まで、協会の会員が行いますので、ご安心ください。

3. 契約形態が選べます！

⇒思い出があって売りたいくない方は、賃貸借契約希望での登録が可能です。

4. 放置していて住めなくなっても、あきらめないで！

⇒建物はダメでも、その敷地を登録し、売れたお金を建て壊し費用に充てることも可能です。



©yoshikawa

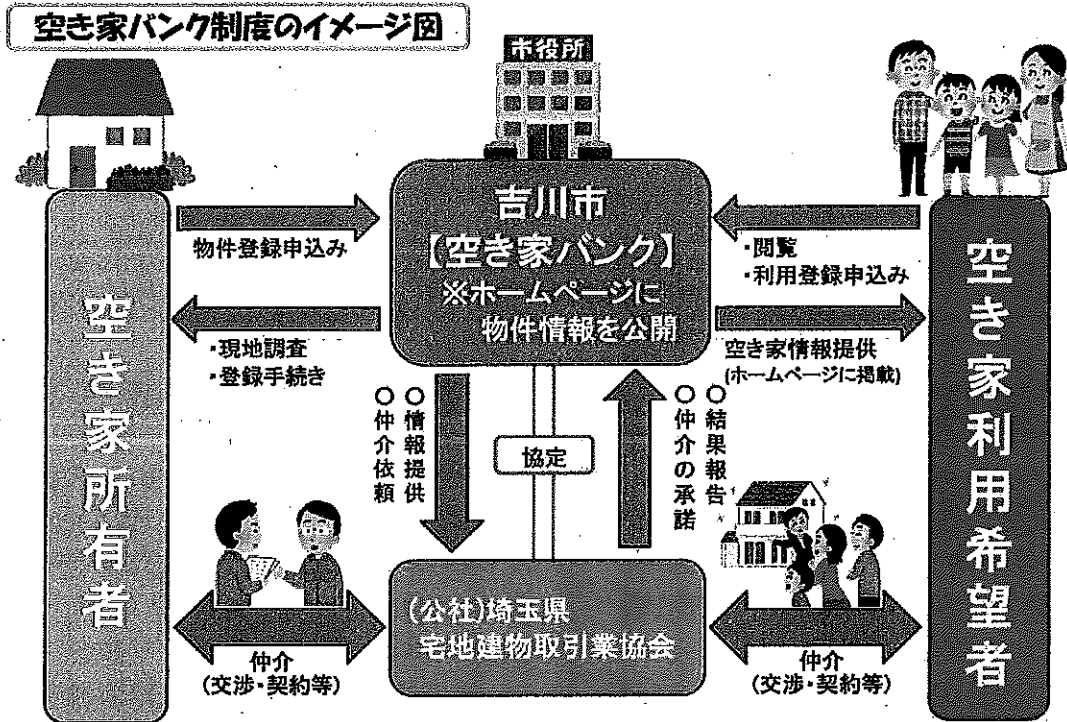
お問い合わせ

〒342-8501 埼玉県吉川市きよみ野一丁目1番地

【空き家バンクについて】⇒都市計画課 ☎048-982-9903(直通)

【その他、空き家に関する相談】⇒危機管理課 ☎048-982-9471(直通)

☆吉川市空き家バンクの仕組み☆



【物件登録の流れ】

1. 「物件登録相談票」をFAXください。(電話・メールでの申込可)

申込書到着後、登録手続きのご案内をいたします。

※物件によっては登録できない場合もありますので、ご了承ください。

2. 現地調査の上、「吉川市空き家バンク」に登録します。

3. 契約交渉は、市が協定を結ぶ不動産業者が行います。

※吉川市は、売買・賃貸借の不動産の仲介業務を行うことができません。

市は(公社)埼玉県宅地建物取引業協会越谷支部と協定を締結しており、そこに属する会員が仲介を行いますので、安心してご依頼いただけます。

なお、物件成約時には、法律で定められた仲介手数料を支払うことになります。

物件登録をご希望の方は、以下に記入していただき、FAX.048-981-5392までご送信ください。

物件登録相談票

●希望物件 住宅 店舗 事務所 作業所 その他

●物件の所在地 吉川市

●所有者の住所

●所有者氏名

●電話番号

●Fax