

会議録様式

審 議 会 名	令和7年度 第1回 杉戸町空き家等対策協議会
開 催 日 時	令和7年8月25日（月）午後1：30～3：30
開 催 場 所	本庁舎3階第3会議室
会 議 の 議 題	（1）杉戸町の空き家の状況について （2）令和7年度空き家等の取組について （3）個別案件（Aランク）の進捗状況について
公開・非公開の別	議題（1）（2） <u>公開</u> ・ 非公開 （公開の場合傍聴者数2人） 議題（3） <u>公開</u> ・ <u>非公開</u> （非公開の場合理由）議題（3）に係る審議事項が、杉戸町情報公開条例第6条に該当する公開しないことができる情報を含む事項であるため。
出席委員氏名	窪田会長、宮田副会長、後藤委員、佐々木委員、柳井委員、棚瀬委員、細田委員、山崎委員、山田委員
審 議 の 概 要	<u>議事（1）杉戸町の空き家の状況について</u> 主な質疑・意見等 細田委員 苦情の件数について、令和4年度が少ないのはなぜか。 事務局 分析はできてはいませんが、空き家の数が減っているわけではないと考えています。令和5年頃から、空き家についての新聞やテレビ報道が増えたように感じているので、空き家問題の周知が進んだことも増加の一因と考えられます。 宮田委員 対策協議会においては、空き家になってしまった物件について、対策を図るものという認識でよいか。 事務局 空き家になる前に、管理不全な空き家にしない対策も非常に重要と考えています。 固定資産税の納税通知書にチラシを同封するなど、啓発活動も実施していきたいと考えています。

佐々木委員

民間の力を活用するということと、能動的な体制について教えていただきたい。

事務局

まず民間の力の活用については、宅建協会との連携によるワンストップ窓口の設置や相続の関係について司法書士の棚瀬委員と連携するなど、様々な方法を活用しながら進めていきたいと考えております。

能動的な体制については、現在は空き家について苦情が来て通知を出して終わってしまっていますが、状況に応じて、進行管理を行い、改善に進まないのであれば、管理不全空き家等や特定空き家等の認定を検討するなど、積極的な対応を進めていきたいと考えています。

佐々木委員

民間の力の活用という意味では、空き家の活用というのも重要だと思う。実際に使える空間があれば、安く手に入れて活用したい方も結構いると思う。

宮田委員

空き家の活用は根本的な解決につながると思うが、全体として働きかけるのは、どこの部署になってくるのか。

事務局

現在、危機管理課では比較的複雑な状況になってしまった、空き家を取り扱っています。活用については、産業振興課や市街地整備推進室といった、リノベーションや空き店舗の活用に取り組んでいる課とうまく連携をしていけるように話はしています。

しかし、具体的に活用につながったなどの話はできていません。現在、空き家の実態調査を実施していますので、その中で活用可能な物件を情報提供するなどの体制作りは進めていきたいと考えています。

宮田委員

工業団地があるところに例えば社宅として賃貸するという方法もある。所有者も家賃が入るし、会社としても経費とできるなど、様々なメリットが考えられる。

細田委員

社宅で活用する場合は、町で条例を作るなどの対応が必要なのではないか。

私の仕事でも実家仕舞いをしたいが、なんとかならないかと相談を受ける。市街化区域であれば活用の可能性もあるが、市街化調整区域などでは、建築の条件もあり、なかなか難しい。

議事（２）令和７年度空き家等の取組について

窪田会長

空き家の実態調査について、区長会にお世話になっていますが、区長会としてご意見はいかがでしょうか。

後藤委員

区長会としても空き家の実態調査に協力しており、データ提供をしている。そうした空き家の情報について、定期的に調査されているのか。

事務局

定期的な調査は優先順位をつけて、非常に状態のひどいものについては対応していますが、空き家全般では定期的な調査をできていません。

空き家の実態調査を行う中で、苦情がなくてもかなり悪い状況の空き家を現地で発見することもあります。

今後実態調査を踏まえたランク付けをした中で、特に今回AランクやBランクの案件については苦情を待つんじゃなくて、こちらから積極的に対応していきたいと思います。

今後、実態調査の結果、全体で500件程度に増えることを想定しています。そうすると、なかなか職員で全部回るのは現状では難しいと考えています。

空き家対策を進めていくためには、役場の体制も考えていかななくてはならないし、地域のことに精通されている区長さんや民生委員、民間の方のご意見を伺いながら、官民全力を挙げて対策を進めていきたいと考えております。

後藤委員

国勢調査ではないが、一度調査したものについて、データを提出して終わりではなく、数人で定期的に調査するとか、そういった体制が取れるとよい。

事務局

区長さんや民生委員さんからも情報をいただければ、現地調査を行って、状況確認しています。しかしながら、500件の空き家を監視するのも現実的に厳しいところがありますので、地元からご意見をいただくのが一番効率的な状況であり、区長さん、民生委員さん、その他議員さんなども含めて地域の見守りを進める中で、いろんなご提言をいただけたらと思います。

佐々木委員

実態調査のランク基準についてですが、悪影響の把握という意味でよい取組かと思いますが、一方で空き家活用という視点から見ると、活用可能な物件の把握にも活用できるかと思うので、ご検討いただきたい。

事務局

佐々木委員のおっしゃるとおり、ランクが低いものであれば活用ができると考えられますし、あとは立地条件も関係してくると思います。その辺の視点は実際活用を検討する部署と調整をして、空き家の基準とは別の視点を考えていきたいと思っています。

細田委員

実態調査について、区長さんが一番困るのは、空き家物件の連絡先がわからないこと。私も仕事の立ち会いなどで、空き家になっている物件の対応が発生するが、連絡先がわからないことが多い。

昔であれば、隣の人が息子さんの連絡先知ってるよとか、区長さんが連絡先知ってるよなどと連絡先が把握可能だった。しかし、最近コミュニティの連携がすごい希薄になっていて、自治会に入っていない人も増えていて、空き家の所有者に連絡がつかない。

空き家になる段階から連絡つくように近所と仲良くしましょうとか、そういった啓発が必要かと思う。

事務局

実際、私たちも、空き家の関係でどうしても連絡を取りたい人がいて、自宅に訪問しても不在であり、近隣の方に聞いてみると実は遠くに行ってしまったいて、携帯電話は連絡先を教えられませんといった状況でした。地域でも連絡が取れなくて困ってるという事例がありました。

後藤委員

とにかく今、個人情報で教えてもらえない。また、区も区費を払っている人でないと、情報は回らないし、回覧も回さない。当番で役員が回ってくると辞めてしまう場合もあり、辞めてしまうと情報が一切回らなくなってしまう。

細田委員

時代の流れで、個人主義になってしまい、権利ばかりを主張する風潮になってしまっている。そういうところがしっかりできればいいと思う。

棚瀬委員

ワンストップ窓口については資料を拝見したところすごく体系化されていて、これが回っていけばきっと町の空き家も解消されていくんじゃないかな、という印象を受ける。

私の方から空き家の実態調査について少し伺っておきたい。仕事で回っていると杉戸町は非常に未登記建物が多い。税務課の話にもなってくると思うが、課税の時の調査をしっかりしていれば、空き家になった時の対策っていうのもやりやすくなってくると考えられる。

事務局

貴重なご意見として、税務課へ伝えます。

細田委員

今は建築確認を取らないで建物を建ててしまうと、建築業者が違反となってしまう。20年～30年前はもっとおおらかでそこまで厳しくなかった。そうになると町もずっと監視するわけにはいけないので、課税漏れを起こしてしまう。

山崎委員

この1年間で、私のほうで埼玉県から受けたのが3件、杉戸町の空き家バンクについて1件の依頼を受けており、そのうちの3件は建物内に入っても修繕しても難しいだろうという事案。

窓口が複数あるなかで、埼玉県の方から相談される方、杉戸町の空き家バンクから相談される方、

納税通知書の中に入っていたチラシ等を見られて相談される方、それぞれあると思うが、窓口がそれぞれ違うので、私の方では、一応依頼を受けたのが今、こういうふうになりましたという報告は各機関にしている。

県宅建業協会の本部理事会の方にも、杉戸町として、相談がどうなっているとか、あとは他の相談が来てるならその情報が欲しいというニーズがあると宅建業協会の理事の方には話している。できれば共有できることは全て共有していきたい。

事務局

対応の進捗がわからないことについて、大きな課題になっている。ワンストップ相談窓口を設けることによって、進捗状況について一気通貫で、活用も含めて、解体するのか売却するのか賃貸するのか、専門家の皆様のご意見をいただいて進めていきたいと思います。

どうしても町の職員ですと専門的な知識を持っているわけではないですし、担当が変わってしまい、またゼロからになる可能性もあります。

窪田会長

空き家の実態調査を続けることで、空き家の数が増えそうということで、空き家の犯罪の状況についてはいかがか。

山田委員

宮代町の対策協議会にも出席しているが、役場の職員の皆さんも大変ご苦労されているのを感じる。

警察としても申し上げるのは、空き家の犯罪は組織的な犯行グループによる事案が多い。捕まった窃盗グループに言わせると、空き家は宝の山とのこと。何を盗むのかなと思ったらやっぱりテレビや和服など、様々なものが狙われている。

管理不全空き家等のような朽ち果てそうな空き家は狙わないと思うが、1年に1回ぐらいしか様子見に来ない家が結構狙われている。

なかなか難しいのは承知しているが、空き家になりそうな場合、そういう財産的なものは早めに処分していただくのが良い。

こまめに訪問をしてもらって、戸締りや管理をしてもらうことで、犯人も時間がかかるのがすごい嫌がるので、そういった管理をしっかりしてもらいたい。

空き家の発生件数について感覚的には、去年に比べたらそんなに発生していない。事例によっては1年ぶりに家に来たら泥棒にはいられていたということもあるので、全てはそういう実態ではないが、発生件数は去年に比べたら少ないかな、と感じる。

佐々木委員

ワンストップ窓口は非常に良い取り組みだと思うが、一方でまだ受動的な気がする。

他の自治体では専門家を交えた相談会を実施している。簡単にはできないかもしれないが、検討していただければ。そういう機会があれば、ワンストップ窓口の周知や宣伝もできる。

事務局

町の方でも無料の不動産相談をやっていますが、空き家をどうしたらいいかわからない人が相談窓口に行くというケースはなかなか少ないと認識しています。イベントの際にブース等を設けるなど、空き家対策をPRすることも考えられる。

後藤委員

空き家の管理サービスとはどのようなサービスか。ふるさと納税の対象となるのか。

事務局

遠方に住んでいる方が、杉戸町に来られないので空き家を定期的に除草してほしい、見守りをしてほしいというニーズに対応するサービスです。そして、総合政策課と連携しまして、空き家管理サービスをふるさと納税の返礼品として登録しています。

山崎委員

管理サービスの話について、埼玉県の方でも空き家を管理する協会があり、講習を受けた法人が、樹木の伐採、草の除草作業、鍵をお預かりして中に入って天窓を開けて換気、通電や水回りの管理などを行い、写真をつけて報告するというサービスがある。

埼玉県の空き家管理サービスを検索すれば、宅建協会、不動産協会という団体があり、その両方でやっている。

事業者によっては樹木を切ってくださいと頼んだら、だいぶ時間がかかってしまうことがあるので、そこから宅建協会のほうに連絡がくることがある。ワンストップ窓口の中に入れていただくと、よりスムーズに紹介することができる。

事務局

町でもワンストップ窓口を含めて、柔軟に対応できる事業者をいくつかリストアップできたらいいと思う。

柳井委員

空き家のランク基準について、苦情の程度や切迫性というところで、市街地の地域の点数が高くなる傾向にあると思う。しかし、私たちの地域でも町に苦情を訴えないが、空き家の対応をしている事例がある。また、市街地でない場合でも、実際に崩れ落ちそうだとか、危険性が高い場合は町の基準はどうなるのか。

事務局

人命に影響が出る可能性がある場合については、緊急対応として、基準としては最優先になると思います。

あくまで、数百件ある空き家について、優先順位をつけてやっていかなければならない中で、どうしても苦情の量で判断せざるを得ないところです。物件については、それぞれ職員が現地確認していますので、個別の状況に応じて、緊急性ですとか、切迫性が高いというものについて優先度をつけて判断していきたいと思います。

また、なかなか役場に連絡しづらいということも考えられますので、広報で周知もしていますし、電子申請システムで通報できるシステムも開発していますので、活用していただければと思います。

棚瀬委員

ワンストップ窓口について、空き地は含まれるのか。

事務局

基本的には空き地は含まれません。

棚瀬委員

すごく農地の相談を受けることが多い。

引き継ぎ手がいなくてどうしたらいいか分からないというのがあって、農地についてもこういった取組があったらいいなと思う。

窪田会長

今年度は実態調査やワンストップ窓口に取り組んでいく旨、皆様にご説明させていただいた。そして、皆さんからのご意見に活用という話もあり、広い視点で取り組まないと感じている。また、状態のひどい物件について結果が出始めているということで、本当に皆様のおかげと感謝申し上げる。

議事（３）個別案件（Ａランク）の進捗状況について

※個人情報を含むものとなりますので、杉戸町情報公開条例第６条にもとづき、非公開とします。