

会議録様式

審 議 会 名	令和7年度 第2回 杉戸町空家等対策協議会
開 催 日 時	令和8年2月20日(金) 午後1:30~3:30
開 催 場 所	第二庁舎2階第2会議室
会 議 の 議 題	(1) 空き家の実態調査の結果について (2) 杉戸町空き家対策総合実施計画の策定について (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) <input checked="" type="checkbox"/> 公開 ・ <input type="checkbox"/> 非公開 (公開の場合傍聴者数2人) 議題(3) <input type="checkbox"/> 公開 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 非公開 ----- (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	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、 ※窪田会長が欠席のため、宮田副会長により議事進行を実施。
審 議 の 概 要	
<p><b>議事(1) 空き家の実態調査の結果について</b></p> <p>主な質疑・意見等</p> <p><b>佐々木委員</b> 空き家のランクについては、Aが最も状態が悪いものという認識でよいか。 また、Aランクが3件だが、これは管理不全空家等に相当する状態の物件なのか。</p> <p><b>事務局</b> ランクの基準については、Aが最も状態が悪い空き家となっています。 また、Aランクの空き家については、現地確認した結果、特定空家等に相当するような物件と認識しています。今後、空家等対策協議会において、Aランク空き家について、特定空家等に認定するか否か、全体で議論させていただきたいと考えています。 今後、明らかに悪質な、所有者が対応していない空き家については特定空家等に認定せざるを得ないと考えています。</p> <p><b>佐々木委員</b> Bランクについては、51件とあるが、悪いものは特定空家等までいかなくても、管理不全空家等に相当するのか。</p> <p><b>事務局</b> Bランク空き家の中でも、Bプラスなのか、Bマイナスなのか、濃淡があると思いますが、管理不全空家等に該当する空き家が一定程度存在するものと認識しています。</p>	

今般、空き家データベースを構築できましたので、将来的な方向性として、約50件ある中でBランク空き家の状態について精査し、優先順位の高い物件から管理不全空家等の認定を検討していきたいと考えています。

#### **佐々木委員**

空き家台帳がデータベース化されたということだが、庁内で担当者が見るだけのものなのか。例えば、空家等対策協議会のメンバーが確認したりできるのか。

また、データベースを自力のアプリで作られたとのことだが、国や県のデータベースに参画の方が効率がいいと思うが、今後の活用のイメージなどを教えていただきたい。

#### **事務局**

他市町村において、ある程度情報を絞ったうえで、共有している事例を把握しています。個人情報の課題もありますので、どこまで共有できるか、研究していきます。空き家については、福祉部門や建築部門、まち作り部門と連携が効果的と考えています。

現在、試行段階ではありますが、国が空き家のデータベースを作成し、各自治体が参加するシステムが開始されたところです。将来的には町単独ではなく、国のデータベースへの参画も検討していきます。

#### **細田委員**

資料の地区別の空き家について、東地区は具体的な地域がどこに該当するのかなど、もう少し詳しい資料があるとわかりやすいと思う。

#### **佐々木委員**

地区名に関連して、例えば地図マッピングするなど、視覚的な把握の仕方が重要だと思う。個人情報があってやりづらい面もあろうかと思うが。

技術的には、例えばGISとうまく連携し、地図上の表現を検討できればより分かりやすくなる。今考えているイメージがあれば教えて欲しい。

#### **事務局**

町の方でもGISの活用を始めています。空き家データベースができたので、今後GISに情報を載せていくことも考えていきますが、委員ご指摘の通り、誰の家なのか確定できてしまうこともあるので、公開するのはなかなか難しいと考えます。

デフォルメしたような形で、だいたい何件ぐらいあるのか、視覚的な表現を検討します。

#### **宮田副会長**

分布の目視化は進めていただいたほうが良いと思う。

データベースを作ってそれをどこまで公開して、どこまで話をするかを教えて欲しい。

空家等対策協議会の委員が見るべきなのか。役場の他課との連携についてはどうか。

何を見だしていくのか。町全体としてはどのように考えているのか。

#### **事務局**

空家等対策協議会については、この場限りの資料ということでご覧いただくことは差し支えないと思います。

庁内については、役場内の検討委員会で共有を図っております。特に税務課は所有者調査、上下水道課については水道の閉栓データを提供していただいています。

また、Cランク空き家については、活用について、産業振興課や市街地整備推進室と共有して検討できればと考えています。

#### 宮田副会長

空家等対策協議会では、手がつけれなくなった空き家を審議せざるを得ない状況。データベースを活用して、AやBになるまえに、手をつけてどうにかしていくことが重要だと思う。そうした効果的な活用を目指していただきたい。

#### 事務局

積極的に進めるべきものではないかもしれませんが、どうにもならない空き家については手順を踏んで管理不全空家の認定を進めていくこととなります。

したがって、現在、空家等対策協議会は年2回の開催ですが、回数を増やす必要性なども感じています。開催頻度についても検討させていただきたいと存じます。

#### 宮田副会長

その際は委員の皆様、ご協力お願いします。

#### 棚瀬委員

調査した空き家に、未登記の空き家はどれぐらいあるか把握しているか。

#### 事務局

未登記の空き家の数は把握できていません。苦情を受けている物件については、所有者情報等を登録できていますが、新たに登録した空き家については、時間的制約から税務課と情報共有できていません。登記情報をオンラインで確認できるようになったので、システムを活用して、調査を進めていきます。

#### 棚瀬委員

登記の登録状況にも、未登記のものから、登記はされているけど相続登記がされていないなど、グラデーションがあると思う。そこがわかれば、今後、手続きをどのように進めていけばいいのか、わかりやすくなると思う。

#### 事務局

空き家台帳データベースにおいて、登記・未登記を把握できるタグを追加し、一元的に把握できるように改善します。

### 議事（2）杉戸町空き家対策総合実施計画の策定について

#### 宮田副会長

空き家対策総合実施計画の空き家の目標件数、と除却に関する事項について教えて欲しい。

#### 事務局

計画目標については、空き家対策全体として、大枠での管理不全な空き家の解消件数について計上しています。例えば通知を出して、空き家が解消された場合などの件数を計上しています。

一方で、除却に関する事項については、所有者に対して、除却補助を実施した件数となります。町から所有者に対して、補助を実施し、解体された空き家について合計している

ものです。

### 宮田副会長

国庫補助について、様々なメニューがあるが、それらを活用していく予定はあるのか。

### 事務局

まだ杉戸町で国の補助金を活用した実績がないので、まずは、オーソドックスな解体の補助制度を進めていきたいと考えています。

他のメニューについては、今後、必要に応じて検討していきたいと思います。

### 柳井委員

空き家の解体補助を出すとして、更地になった土地の活用については、それを経済的に再活用した利益は所有者のものになるのか。

そうすると自助努力で空き家を解体した人には補助がなくて、管理不全な空き家の所有者には補助制度もあって、さらにその土地を自由に活用できるという理解で宜しいか。

### 事務局

概ね、おっしゃる通り、になります。

庁内の検討会議の中でも、同様の意見がありました。空き家の2階建ての木造住宅で解体すると大体相場的に100万円程度かかると思います。あとその補助金額をいくらにするのかということもありますが、例えば宮代町ですと補助金額15万円で設定しています。大半を町の税金を使って補助するのではなくて、それが呼び水となって、その地域の環境が良くなることを目指しています。

Cランク空き家を含めて、空き家を全部解消するということではなく、例えば今後判定をする管理不全空家等、そういった地域の環境が非常に悪く、地域の方が困っていて、もう誰も解決ができない、そうした空き家に対して、呼び水として解体の補助金を使って、環境が改善されることによって地域にもプラスになる。というところに対して、手を入れていこうと考えています。

### 柳井委員

自助努力でやる方にも、幾ばくかの補助金を差し上げてもいいんじゃないかなと思うが。

### 事務局

どこを対象にするのかは、今検討中です。例えば宮代町の姿勢でいくと、空き家全体を対象とするのではなく、環境に影響を及ぼしてる管理不全空家等ですとか、特定空家等に限定しているようです。

管理不全空家等に判定されると、固定資産税の住宅用地特例6分の1の免除が解除されます。早期の解体を要請しても、手元の資金がないっていう所有者に対して、呼び水になると私も考えています。早く解決していくための調整ということで、国の方もそういう形で考えています。

実務上の経験から申し上げますと、交渉していく中で、資産価値がある空き家は売却してもらえればいいのですが、資産価値がなく、近隣に迷惑をかけている空き家が問題となります。選択肢としては、解体しかありませんが、所有者が金銭的にすぐお金が出せないという場合もあります。そこで、補助金を交付することで、近隣の方も非常に迷惑してい

る空き家の解決につながります。

### **事務局**

余談になりますが。町の方でも第6次総合振興計画後期基本計画が来年度、スタートします。その中で町の重要なプロジェクト「リーディングプロジェクト」に、空き家対策の推進を掲げております。

実は町民アンケートをとると、一番不満が高いのが空き家となっています。最近、この地域で顕在化する問題にもなっていますので、先進的な自治体の事例を研究し、町の方としてもあれもこれもなかなかできないので、あれかこれかという形で進めていきたいと思っております。