令和５年度第１回狭山市空家等対策協議会（会議録）

●開催日時　令和６年２月７日（水）午後２時００分から午後４時００分

●開催場所　狭山市稲荷山環境センター　３階大会議室

●出席委員　小谷野市長（会長）、大澤委員（副会長）、小池委員、植田委員、

小原委員、坪井委員、栗原委員、菊田委員、中野委員、

●欠席委員　１名

●事務局　　田中都市建設部長、伊藤都市建設部次長（入曽駅周辺整備担当課長兼務）、

市街地整備課：園部課長、清水主幹、秋山主任、河野主事、福原主事

●傍聴者　　１名

●議　題　　狭山市空家等対策協議会副会長の選任

●報　告　　報告事項（１）狭山市における空家等対策の状況について

　　　　　　報告事項（２）狭山市空家等除却補助金交付制度について

◎議事録

〇議　題　　狭山市空家等対策協議会副会長の選任

委　員　　　埼玉県深谷市の空家等対策審議会の委員などを務められている、大澤委員を推薦する。

会　長　　　大澤委員を推薦する意見があったがいかがか。

委　員　　　（全員）異議なし

【副会長、大澤委員に決定】

〇報告１　　狭山市における空家等対策の状況について

＜報告１について事務局より説明＞

【質疑応答】

委　員　　　令和３年度から令和５年度で空き家が３０件ほど増えているが、そのほとんどが入曽地区に集中しているように見受けられる。その理由を教えてほしい。

事務局　　　入曽地区に関しては、昭和４０年から昭和５０年に開発が進んだ地区であり、所有者の高齢化が進んでいる。また、その子供も独立して家を出ている状況のため所有者が亡くなるとそのまま空き家となってしまう事例が多い。

会　長　　　委員の方でご事情に詳しい方がいらっしゃいましたら、補足で説明をしてください。

委　員　　　高齢化率が非常に高いため亡くなられる方が多く、さらに核家族化も進んでいるためそのまま空き家となることが多いと思われる。また、建物を解体して土地を売却する場合、売買が完了するまで解体工事費用の支払いを待ってくれる業者がいれば、所有者の資金によらず売却費用で解体費用を支払えるため、よりスムーズに空き家を解消できると思う。

委　員　　　空き家に関して相談を受けるが、その相談者そのものが高齢になっており、相談中に亡くなってしまう案件がここ数年非常に多く、そのまま話が進まなくなってしまったり、また、昔かなり粗悪な分譲開発をした場所が非常に多く法の壁により商品にならないような案件もあるためそのようなことも空き家が増えている要因であると思う。

委　員　　　令和３年度から令和５年度で空き家に関する相談件数が毎年度減少しているように見えるがその要因を教えてほしい。

事務局　　　資料のグラフを見ると減少傾向に見えるが、令和５年度については、まだ１２月末時点の数値となっている。また、1月に入ってから相談が数件きている状況であり、今後も件数が増えることが想定されることから、件数としては横ばいとなると想定している。

委　員　　　空家等対策の推進に関する特別措置法が改正され、規制を緩和し再建築しやすいよう、空家等活用促進区域が設定され、再建築が難しい場所に対してはそういったものを活用して対応していくことも考えられるので、ぜひ協議していただきたい。

【質疑終了】

報告２　　狭山市空家等除却補助金交付制度について

＜報告２について事務局より説明＞

【質疑応答】

委　員　　　補助対象空家等の要件に、建築基準法（以下基準法）の確認を受けて建築された住宅という要件があるが、確認済書等の要件が確認できる書類を紛失してしまった場合、何か要件を確認する代替手段等は想定しているのか。

事務局　　　市の方で建築確認の過去の履歴があるのでそういったものと照らしながら、適正に建築されていると判断するような場面も想定している。また、基準法が制定されるよりも以前に建築されたものについては、航空写真等も確認して判断していきたい。違法に建築されたものについては、他との整合性もあるので、対象外としているが、適法に建築されたものについては、確認済証等を紛失していてもなるべく制度を利用してもらえるよう考えている。

委　員　　　昔はかなりいい加減に建築をしてしまい、事実を知らずに売買をして所有されている方もおり、その方に責任があるかというとそうではない例もあるので、この制度にある程度の柔軟性があるのか。

事務局　　　申請があった時に内部でも色々と調査をして、検討をしていきたいと考えている。

委　員　　　予算的な措置として、来年度にどの程度予算を要望しているのか。

事務局　　　今後議会にてお諮りしていくところではあるが、年１０件を想定している。

委　員　　　市内業者が工事を行う場合は通常よりも１０万円多い５０万円補助を受けられるようだが、補助金のみでは解体などできるはずもなく、恐らく所有者は解体費用を抑えるために相見積もりを取ると思うが、そうすると市内よりも近隣の方が恐らく安くなることが想定されるので、実情でいくとこの金額の差で市内業者は見込めないと思う。その辺は何か考慮することはできるのか。

事務局　　　市内業者に依頼いただくのが望ましいが、建設業の許可や建設リサイクル法に係る登録をしている業者は当然県内にもいらっしゃるので、市内業者に限定してしまうと、解体のスピードが遅くなることが懸念されるため、見直しをしながらこの要件に至った。市としてはやはり市内業者に依頼いただき、解体を進めていただくことが望ましいので、そういった中で他の自治体の例も調査したところ、補助金額に差をつけている自治体もありましたので、そういったところも参考とした。

委　員　　　確認となるが、要件からすると対象となる空き家というのは、特定空家も含むが、勧告等を受けていないものということでいいのか。

事務局　　　その認識で問題ない。市としては特定空家にならないように空家対策を進めており、今現在指定している案件はないので実質市内のすべての空き家が対象になるが、特定空家に対する勧告を受けたものであれば、早急に除去する必要があること及び他自治体でもこの要件を設けている自治体がいくつかあるので、今回はそういったことから要件からは外している。

委　員　　　今の説明にはなかったが、特定空家の勧告を受けてしまうと、もう除却に対する補助を受けられなくなるので、だから早めに補助を活用して除却してもらえるようにという狙いも感じられる。

委　員　　　補助対象者の要件で空き家の３０００万円特別控除に該当しないことが明らかに認められないものというものがあるが、これはまず譲渡を促すという狙いがあるという理解でよろしいか。

事務局　　　この制度は、相続し空き家になってから約３年間の間に売買をした場合に適用される。しかしながら、それ以降の５年１０年と空き家になっているものというのは現実には多くあると思うので、できれば空き家となって間もないものよりも、年数が経って著しく老朽化しているものを、いち早く除却してもらいたいと考えているので、今回は空き家になってからの年数の浅いものは空き家の３０００万円特別控除で、それ以降の年数が経ってしまっているものは除却に対する補助でという区分けをし、除却を促していければと思っている。

委　員　　　先ほど建築確認を受けていないことを知らずに購入してしまった人を救済する必要があるのではないかと話があったが、今の要件だと厳しいように思える。原則には外れるが、やむを得ないものを救済する項目が必要なのではないか。

事務局　　　この制度を要綱でまとめており、その中で補助対象空家等の要件として、ただし市長が特に必要と認める場合はこの限りではないとしているため、その中で柔軟に対応できる制度となっている。

委　員　　　建替えもできないような土地に建築されている建物やこの制度を使えない違法に建築された建物は、そのまま残ってしまうと思うがその辺どう考えているか。

事務局　　　現状では適法に建築された建物を対象としている中で、様々な状況の空き家があろうかと思うので、色々確認できるものを照らし合わせながら進めていきたいと考えているが、情勢も日々変わる中で検討する必要があるものについては、適宜検討していきたいと考えている。

委　員　　　かなり古い建物だと図面等何もない状態のものもあると思うが、延べ床面積に対して補助金を算出するとのことなのでその場合は現地調査等は市の方で行うのか。

事務局　　　必要に応じて現地も確認しようと考えている。

【質疑終了】

＜協議会終了＞