

第 1 回太田市空家等対策協議会議事録

- 1 開催日時 平成 28 年 5 月 16 日(月)
午後 1 時 30 分～午後 2 時 20 分まで

- 2 開催場所 太田市役所 6 階 6A 会議室

- 3 出席者 太田市空家等対策協議会会長(市長)、協議会委員 8 名
都市政策部長、副部長、建築住宅課長、住宅対策係長
設備係長、空家担当職員 2 名

合計 16 名

- 4 議 事
 - (1) 太田市空家等対策協議会について
 - (2) 会長を代理する委員の指名について
 - (3) 会議録署名人の指名について
 - (4) 「空家等対策の推進に関する特別措置法及び太田市空家等対策の推進に関する条例について」
 - (5) 太田市空家等対策計画の策定方針について

- 5 配布資料
 - (1) 資料 1 太田市空家等対策協議会について
 - (2) 資料 2 空家等対策の推進に関する特別措置法及び太田市空家等対策の推進に関する条例について
 - (3) 太田市空家等対策計画 (案)

- 6 その他
 - (1) 委嘱状交付式
 - (2) 委員・事務局自己紹介
 - (3) 委員報酬の説明
 - (4) 公印作成についての説明
 - (5) 協議会の開催予定の説明

(摘 録)

1 委嘱状交付式

開会（事務局）

みなさんこんにちは、本日は大変お忙しい中、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

ただいまより、太田市空家等対策協議会を開催するわけですが、開催に先立ちまして本協議会の会長であります清水市長より委員の皆様へ委嘱状を交付させていただきます。

それでは、お名前をお呼びいたしますので、その場でご起立ください。

（市長が委員の前に行き、1人ずつ手渡す）

- ①太田市市議会議員 議長 木村 康夫（きむら やすお） 様
- ②太田警察署 署長 池田 康郎（いけだ やすお） 様
- ③太田市消防本部 消防長 久保田 誠一郎（くぼた せいいちろう） 様
- ④太田市区長会 会長 左下橋 愛次郎（さげはし あいじろう） 様
- ⑤りょうもう法律事務所 弁護士 丸山 幸男（まるやま ゆきお） 様
- ⑥群馬司法書士会 太田支部長 高田 繁実（たかだ しげみ） 様
- ⑦群馬土地家屋調査士会 理事 霜田 雅行（しもだ まさゆき） 様
- ⑧群馬県宅地建物取引業協会 太田支部長 前田 道利（まえだ みちとし） 様

なお本日、群馬県建設業協会 太田支部長の守屋清（もりや きよし）様は欠席となっておりますので、後日、委嘱状は届けさせていただきます。

続きまして、本対策協議会の開催にあたり清水市長よりご挨拶を申し上げます。

2 市長あいさつ（清水市長）

皆様、こんにちは。

今回の、本協議会の委員につきましては、皆様方ご多忙の中、お引き受けいただきまして誠にありがとうございます。

平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され、市町村の役割として、協議会を設置し、空家等対策計画の策定や変更、また特定空家と判定された所有者への措置の方針などが、国のガイドラインで示されました。

市も準じて対応しなければならぬため、空家等対策協議会を設置する運びとなり、今日がその第1回目の会合となります。

この協議会は人の財産に関わることを議題としますので、非常に重要な協議会であり、その中で、それぞれの専門分野でご活躍の方々にお声かけして、委員に就任していただいたところであります。

太田市の空家の現状ですが、空家率は全国平均の13.5%を上回る16.1%となっており、全国平均を上回っています。

また空家につきましては、災害・防犯の面でも問題があり、過日発生した熊本地震のような地震があった場合は、耐震性の低い老朽家屋は倒壊しケガ人が出たり、火災が発生したりしてしまうと思います。

また、犯罪に使用される恐れもあるため、空家問題の早期解決を望んでいます。そのためには、市は財政面を考えなければならないと思っています。

今日、お集まりの皆様のそれぞれの立場での意見を聞かせていただき、実効性のある計画づくりをしていきたいと思っております。

宜しくお願い致します。

3 委員自己紹介（事務局）

ありがとうございました。続きまして、協議会委員紹介。1人ずつお名前を申し上げますので、自己紹介をお願いします。まずは太田市議会議長から順番にお願いします。

木村委員 市議会議長の木村です。よろしく申し上げます。

池田委員 太田警察署長の池田です。一昨年起こった連続放火事件の際にも空家が含まれていました。市と警察の関係を密にして対策を練っていきたいと思っています。

久保田委員（代理） 太田市消防本部消防長は本日他の業務に出席しておりますので、代理で出席させていただきます消防次長の服部です。空家への放火を未然に防ぐため、空家解決に向けて連携を図っていきたいと思います。

左下橋委員 区長会長をしている左下橋です。宜しくお願いいたします。

丸山委員 太田で弁護士をしています丸山です。最近、空家に絡む裁判が増えています。空家は個人の財産ということで、財産が絡むと色々と難しい問題が絡んできます。早期解決は難しいと思いますが、微力ながら協力をしていきたいと思ひます。

高田委員 群馬司法書士会太田支部長の高田です。よろしくお願ひします。

霜田委員 群馬土地家屋調査士会理事の霜田です。空家問題に関しては、相続・境界問題解決に向けて高田司法書士共々、協力し貢献したいと思ひています。

前田委員 群馬県宅地建物取引業協会太田支部長の前田です。よろしくお願ひします。

4 事務局紹介（事務局）

続きまして、事務局職員の紹介をさせていただきます。
1人ずつ、自己紹介をお願いします。まずは都市政策部長からお願ひします。
(1人ずつ、自己紹介)

第1回協議会

開会（吉田参事）

それでは、第1回太田市空家等対策協議会を開催させていただきます。

本日は、委員定数9名のうち、8名が出席していただいております。運営要綱第4条第3項の規定の要件を満たしており、本協議会が成立いたしましたことをこの場をもってご報告いたします。

なお、運営要綱第4条第1項で、議長は会長が務めることとなっておりますので、市長、よろしくお願ひいたします。

清水市長 ただいま、事務局より説明がございましたとおり、私が議長を務めさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

議長 それでは、議事に入ります。
最初に次第の（１）「太田市空家等対策協議会」について事務局より説明をお願いいたします。

事務局 **【資料１】の説明**

議長 ただいまの事務局の説明に対し、ご意見・ご質問がありますか。よろしいですか。

【質疑応答】 なしの声

議長 次に、次第（２）「会長を代理する委員の指名」について事務局より説明をお願いいたします。

事務局 「会長を代理する委員の指名」ですが、太田市空家等対策協議会運営要綱第３条第３項に、会長に事故があるときは、あらかじめその指名する委員がその職務を代理するとありますので、議長において指名していただきたいと思えます。
議長、宜しく申し上げます。

議長 空家等の問題は、個人の財産の取扱いなど法律に絡むことが多いと思えますので、その専門分野の代表である、りょうもう法律事務所の丸山弁護士を指名いたします。ご賛同いただけますか。

委員 （全員賛成）

議長 それでは、丸山委員より一言申し上げます。

丸山委員 指名された弁護士の丸山です。宜しく申し上げます。

議長 次に、次第の（３）「会議録署名人の指名」に移りたいと思います。事務局より説明をお願いいたします。

事務局 会議録署名人の選任についてですが、名簿の上から順番にお願いしたいと考えています。第１回目となる今回は、１番 太田市議会議長 木村康夫委員と２番 太田警察署長 池田康郎委員のお二人にお願いしたいと思いますが、議長、この案でよろしいでしょうか。

議長 ただいま、事務局から説明がありましたが、名簿順ということで、皆さんよろしいですか。

委員 (異議なしの声)

議長 では、今回は木村委員、池田委員のお二人にお願いしたいと思います。木村委員、池田委員よろしいですか。

木村・池田委員 はい

議長 続きまして、（４）「空家等対策の推進に関する特別措置法及び太田市空家等対策の推進に関する条例について」事務局より説明をお願いいたします。

事務局 **【資料２】の説明**

議長 ただいまの事務局の説明に対し、ご意見・ご質問がありますか。よろしいですか。

【質疑応答】 特になしの声

議長 それでは、次第の（５）「太田市空家等対策計画の策定について」に移りたいと思います。事務局より説明をお願いいたします。

事務局 **太田市空家等対策計画（案）についての説明**

議長 ただいまの事務局の説明に対し、ご意見・ご質問がありますか。普段、思っていることや考えていることで良いので、意見をお願いします。特に特定空家は危険なので、ご意見をお願いします。

木村委員 空家を壊すと固定資産税が高くなると思います。なので、解体するのを躊躇している人もいます。更地にしない方が良いと思っ
ている人がいるのでは。

事務局 解体しなくても、特定空家に認定されると固定資産税の特例が無くなる。なので、壊さなくても更地と同じ税金になります。計画の中にもありましたが、解体補助金を利用して、更地にして活用してもらえるように進めていきたい。

前田委員 特定空家と認定されれば、解体した方が良いでしょうが、通常の方
の空家なら家を解体すれば土地の税金が高くなることは一般の方は常識論で知っている。中古住宅の媒介の話を受けた時に、建物がマイナスになることがある。今は、更地にしたほうが売却しやすい。空家を解体する費用を所有者が持つのか、買主が払うのかもめるケースも多い。なので市が、特定空家と認定し、所有者に解体を促した方が問題の早期解決につながるかもしれない。

議長 今は、中古住宅は人気があるのですか。

前田委員 中古住宅の人気も上がっているし、中古住宅の購入ローンもある。ただし、購入する場合は価格で判断されるケースが多く、土地の広さや建物の大きさはあまり関係ない。

議長 行政施策で何か予算を投入することで空家率を下げられるのであれば考えたい。

前田委員 所有者が存在していれば良いが、相続がされていない空き家の問題がある。売却依頼を受けて、相続問題が発生し弁護士に相談しても断念することがある。賃貸でもそうです。

丸山委員 相続が絡むと難しい。

議長 難問からではなく、よくあるケースから解決していきたい。下水道が整備されている地域に空家があるのが問題だ。市街化区域内の空家は特に問題だと思っている。

丸山委員 市が下水道を整備しているのに、空家が多いのはもったいない

議長 協議会の意見をもっと出してもらい、空家問題を解決していきたい。

前田委員 市で把握している特定空家は何軒くらいあるのですか？

事務局 まだ判定委員会で正式に認定はされていませんが、旧条例で指導していた空家の中で危険と判断されていたものはあります。

事務局 すぐにでも解決したい危険空家は 50 件くらいあります。

委員全員 そんなにあるのですか。

丸山委員 隣近所から市に寄せられる苦情が多いでしょう。

事務局 はい。

事務局 一点、前田委員に質問してもよろしいでしょうか。空家等の利活用のことですが、やはり更地にした方が流通しやすいのですか

前田委員 余分なことを考えなくて済むため、住めない空家だったら解体費用を誰が出すのかを考えなくて済む。

事務局 最近は、解体費用も高騰していますからね。

前田委員 土地整備がきちんとされていない地域に建っている古い家を買
い、建て替えを考えても、今の建築基準法では中々家が建て替えら
れない。境界があいまいだったりするため、建て替えたいと思って
市に相談しても解決に至らない。

事務局 接道との境界がはっきりしていない場所は難しいですね、売りと
くても売れなくて、そのままストックしている。

前田委員 太田市はそういう場所が多い。

事務局 一帯で何かしてくれればいいが、単体での解決は難しい。

事務局 先ほど質問された特定空家の件数ですが、3月末現在で把握して
いる正確な件数は51件でした。

丸山委員 危険とはどの程度ですか。

事務局 倒壊しそうだったり、屋根が飛散しそうだったりという状態です。

霜田委員 衛生上の問題がある空家も多いのではないですか。

事務局 はい、衛生上問題のある空家も多くありますが、本当に危険で倒
壊しそうな空家は51件中19件です。

議長 放置された空家に放火でもされたら大変です。空家問題の解決のた
め、次のステップに踏み出せるよう次回の協議会では、もっと対策計
画を具体的に議論しましょう。

事務局 今後、事務局サイドで危険だったり、環境衛生上問題のある空家を
調査します。その内容をまず判定委員会で議論します。そこで特定空
家になったものについては協議会にも写真等をお示しをしますが、要
望があれば特定空家と認定された空家の視察も検討いたします。市と
しては、まずは危険な空家を解消する、次に空家の利活用を考え2
段階で空家対策を考えていきます。

事務局 現在、市で把握している空家について、市独自に作成した基準表に基づき再度調査をし直す予定です。今までは見た目などでの判断でしたが、これからは基準表に基づいた点数で特定空家を判定していきます。

議長 空家は周辺住民に悪影響を与え、市全体でみても困った問題です。早期解決に向けて努力していかなければならない。

議長 以上で議事は全て終了となりました。その他、事務局から連絡事項をお願いします。

事務局（渋澤） **連絡事項についての説明**

閉会（吉田参事） 長時間にわたり、ご審議いただき誠にありがとうございました。以上をもちまして、第1回太田市空家等対策協議会を終了させていただきます。本日は誠にありがとうございました。

標記顛末について、相違ないことを確認しここに署名押印する。

議 長 _____

署名委員 _____

署名委員 _____