

## 第5回太田市空家等対策協議会議事録

- 1 開催日時 平成31年2月5日（火）  
午後1時30分～午後2時40分まで
- 2 開催場所 本庁舎10階10A会議室
- 3 出席者 太田市空家等対策協議会委員5名、同委員代理1名  
都市政策部長、同副部長（土木・建築担当）  
建築住宅課長、住宅対策係長、空き家対策担当職員2名  
合 計 12名
- 4 議事
  - (1) 平成29年度・30年度空家対策の実績について
  - (2) 空家等除却補助金実績報告について
  - (3) 空き家バンクの設置について
  - (4) 特定空家等判定委員会の結果報告について
- 5 その他  
議事録署名と報酬に関わるマイナンバーの取り扱いについて

## 開 会（建築住宅課長）

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。ここで委員の皆さまにお詫びを申し上げます。本来であれば、ここで清水市長よりご挨拶を申し上げるところですが、本日、市長から諸事情により会議に出席できないとの報告がありました。委員の皆さまにご迷惑をお掛けいたします。大変申し訳ございません。また、当協議会の構成委員について変更があったことをご報告いたします。当初より市議会議長に参加をいただいておりますが、議会より委員辞退の申し出がありましたので、新たに全日本不動産協会群馬県本部の方が当協議会へ参加いただくことになりましたのでご報告させていただきます。なお、委嘱状につきましては、本来ならお一人お一人に手渡しにて交付させていただくところですが、あらかじめ皆さまの机前にお配りさせていただきました。これを以て委嘱状の交付とさせていただきますので、ご了承いただきたいと思っております。なお、任期については、平成30年6月1日～平成32年5月31日の2年間となっております。それでは開催に先立ちまして、会議主催者側の代表として、都市政策部長の赤坂よりご挨拶を申し上げます。

## あいさつ（都市政策部長）

少子高齢化、人口減少、社会情勢の変化、現実味をおびてきました。こうした社会構造の変化の中で、新たな社会問題、いわゆる空き家対策これが非常にクローズアップされてきている。この協議会が今回第5回目ということで平成28年からスタートし委員の皆さまにご協力をいただきながら、事業の内容を審議し事業を進めているわけですが、今日は主に実績報告がメインになります。皆さまから多様な角度から貴重なご意見をいただければ幸いです。私事ですが、自身の家の周りに空き家が増えてきました。まさに空き家の対策が今後のまちづくりの最重要課題ではなかろうかと思っております。空き家の除却のみならず、利活用など政策的に進めていかなければならないところで大変重要な案件であると捉えております。皆さま方の本市協議会を通じまして、今後の空き家対策への取り組みのきっかけとなりますよう忌憚のないご意見をいただきま

すことをお願いしまして、あいさつとさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願いたします。

(建築住宅課長)

ありがとうございました。続きまして議事に入る前に、各委員から自己紹介をお願いしたいと思います。まず、太田警察署長から自己紹介をお願いいたします。

**【順番に自己紹介】**

(太田警察署長)

太田警察署生活安全課で課長代理をしています。高草木です。本日、太田警察署長は別の公務があるため私が代理で出席いたします。どうぞよろしくお願いたします。

(太田市消防長)

消防長の服部でございます。日頃の消防行政にご協力いただきまして、誠にありがとうございます。本日はどうぞよろしくお願いたします。

(区長会)

区長会長の植木一夫と申します。よろしくお願いたします。

(司法書士会)

司法書士会太田支部長をやらさせていただきます、樋口正洋と申します。よろしくお願いたします。

(宅建協会)

宅建協会太田支部長を拝命しております、前田と申します。どうぞよろしくお願いたします。

(全日不動産協会)

全日本不動産協会群馬県本部理事の河田と申します。よろしくお願いたします。

(建築住宅課長)

本日、都合により、りょうもう法律事務所の丸山様、群馬県建設協会太田支部の守屋様、群馬土地家屋調査士会理事の霜田様の3人が欠席となっております。続きまして、事務局の自己紹介をさせていただきます。

**【都市政策部副部長、建築住宅課長、係長、職員2人 各々自己紹介】**

(建築住宅課長)

それでは、第5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、6名が出席していただいております。太田市空家等対策協議会運営要綱第4条第3項の規定により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。また、先の報告のとおり市長が不在のため、運営要綱第3条第3項の規定により、会長を代理する者を決定したいと思います。委員の方から立候補される方いらっしゃれば挙手をお願いいたします。いらっしゃらないようなので、事務局より提案をさせていただきます。名簿番号4番の植木委員をお願いしたいと思いますのですが、いかがでしょうか。(委員から「異議なし」の声) 植木委員、急なお願いで申し訳ございませんがよろしく願いいたします。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、植木委員よろしく願いいたします。

(植木議長)

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。議事について、皆様にご協力いただきますようにどうぞよろしくお願いいたします。なお、今回の議事録署名人ですが、第1回の協議会において、議事録署名人の選任については、名簿の上から順番にお願いすることになっておりますので、今回は番号2番の須永委員と番号3番の服部委員となります。よろしく願いいたします。

(植木議長)

それでは、議事に入ります。最初に次第の(1)平成29年度、30年度空き家対策の実績について事務局より説明をお願いいたします。

(事務局担当職員)

資料1の1番から5番についてご説明いたします。まず、1ページの1番太田市空家等対策計画について、ご説明いたします。3ページの空家等対策計画概要版をご覧ください。この計画は空き家対策を総合的かつ計画的に推進し、住民や生活環境などを守るとともに、地域の活性化や人口増加へ繋げることを目的に平成28年10月に策定しました。計画の期間は28年度から32年度の5年間、対象地域は市内全域、対象の建物は常時所有者がおらず、その状態が概ね1年以上継続されている空き家です。ただし、アパートや長屋、店舗など一部が使用されている建物は

除いています。太田市の空き家の現状ですが、平成 25 年度の住宅・土地統計調査の結果、空家率は全国平均の 13.5%をそれを上回る 16.1%となっており、年々増加傾向になっております。そのような空き家の対策に向け、3 つ計画を掲げました。1 つ目は発生の抑制です。空き家を発生させない、空き家を抑制するため住宅ストックの良質化を図ることで、これはリフォーム補助金や耐震改修補助金などを利用して、現在住んでいる住宅を改修し、少しでも長く住んでいただけるよう、また、その後、住まなくなった家を売却や賃貸する時に、より状態が良くなるようにしてもらおうことです。ちなみに今年度のリフォーム補助金の申請件数は 662 件となっております。2 つ目は利活用の促進です。空き家となってしまった物件をそのまま放置しているのではなく、市場へ流通させようとするものです。市内の不動産団体や建設業団体などと協定を締結し、空き家情報を協定団体へ情報を提供しています。また、空き家所有者から市内の不動産や解体業者を紹介してほしいと言われた場合には協定を結んでいる団体の名簿を送付し、売却や解体に向けて検討してもらっています。3 つ目は管理不全な空き家の解消です。現状では流通もできない程、老朽化してしまった空き家に対しては、空き家除却補助金を利用して解体するよう促しています。

1 ページに戻っていただきまして、2 番の空き家に関する対応件数についてご説明いたします。平成 29 年度に対応した空き家の件数は 405 件。改善された実績は、更地、居住、使用が合わせて 58 件、樹木の枝落しや雑草の処理、壁や工作物の補修など適正な管理が実施された件数が 21 件、合計 79 件となっております。助言の回数ですが、通知、電話、所有者や相続人に直接会って口頭で助言や指導を行った回数は 221 回となっております。特定空家に認定した件数は 1 件、以前に特定空家に認定し指導を行ってきたが何ら改善がされずに、所有者自身も改善の意思がないことから悪質と判断し勧告した空き家は 1 件。それに伴って、平成 28 年度からの累計で特定空家の件数は 23 件。そのうち除却補助金を利用して解体した空き家が 8 件。結果、平成 29 年度の特定空家の件数は 15 件となり、その中に勧告が 4 件含まれております。次に平成 30 年度 1 月末現在での対応した空き家の件数は 407 件。改善実績ですが更地、居住、使用が確認できた空き家が 32 件。敷地の管理や建物の補修など適正に管理を

実施した件数が 6 件、合計 38 件が改善されました。助言回数は 70 回。今年度特定空家に認定した件数は 2 件。前年度と合わせて特定空家は 17 件。そのうち解体した空き家は 3 件。2 件が除却補助金を利用して解体をしております。結果、現在の特定空家の件数は 14 件、勧告 4 件を含んでおります。下の表 1 をご覧ください。こちらは平成 28 年 4 月から 31 年 1 月までの空き家に関する通報・苦情内容をまとめて表にしたものです。突出しているのが青い棒グラフとなっており、内容は隣接している空き家の雑草の繁茂や樹木の越境、またそれを原因とする防災上の不安や害虫の発生を危惧するものです。また、苦情の件数が年々減少しております。市が所有者に対し適正な管理のための助言や指導を行ってきたことにより、所有者が適正に管理を実施した結果、通報や苦情が減少していると考えられます。2 ページの 3 番以降の説明については担当の富宇加からご説明を申しあげます。

それでは 2 ページの 3 番、空き家の情報提供の実績について報告いたします。その前に情報提供についてご説明いたします。4 ページの資料 1-1 をご覧ください。情報提供とは空き家を解体したい、売却したいと考えている所有者、相続の問題を解決したいと悩んでいる空き家の相続人などの情報を所有者や相続人から同意を得て、空き家対策に関する協定を締結している団体に情報提供をすることで抱えている問題の手助けや解決をしてもらい、空き家の利活用を図るというものです。所有者情報の外部提供の流れをご説明いたします。下段の図をご覧ください。まず、空き家所有者から情報提供の同意書が提出されます。情報提供の同意書には空き家を解体、賃貸、空き家と土地を売却、解体後土地を売却、相続の相談など空き家に関する意向が記入できるようになっております。その意向の内容に即したそれぞれの専門分野の協定締結団体に所有者と意向内容の情報を提供します。情報を受けた団体の代表は団体に加盟している各事業者はその情報を流し、事業者が空き家所有者と接触し対応します。事業者は所有者の意向を踏まえつつ、空き家の処遇に適切な助言を行い問題解決を図ります。ただし、空き家の状態や立地により利益にならない物件などは事業者が所有者に接触を図らないこともあります。2 ページに戻っていただきまして、空き家の情報提供の実績は平成 29 年度は 45 件情報提供がされ、売却や解体など 17 件が成約となりました。平成 30 年度は今年の 1

月末現在ですが、情報提供が 8 件、成約は 3 件となっております。表 2 は情報提供の相談内容をグラフにしました。解体、賃貸、更地後土地売却など一人の所有者から複数の相談もあります。相談内容は全体で 98 件、その内、売却と解体を合わせると 77 件となり、相談者の約 8 割が空き家を手放したいと考えていることが分かります。相続の相談もしたいという人も多く、遺産分割協議の難航や相続未登記、相続人の一部に行方不明者がいるなど相続の問題が空き家の処分ができない一因となっていることが分かります。写真は情報提供の事例です。事例 1 は状態が良い家だったこともあり、中古として売却されました。事例 2 は解体した後、土地を売却し現在新しい家が建築中となっております。

次に 4 番の個別相談の実績について、空き家所有者の情報提供を促すためアンケートを実施しました。実績を報告する前に個別相談についてご説明いたします。5 ページの資料 1・2 をご覧ください。先ほど 3 番で説明した外部への情報提供を行う中で、市外の空き家所有者と事業者を結びつける、助言通知を送付しても反応のない空き家所有者に空き家の利活用を考えるきっかけを与えるという観点から、外部提供の後押しを図るため、意向確認の前に空き家で知りたい費用に関するアンケートを実施するというものになります。下図は情報の外部提供、利活用意向促進のためのフロー図となります。まず、市から空き家所有者や相続人にアンケートを送付します。アンケートの内容は家の売却費や解体費、解体後の土地売却費、リフォーム費用、境界確定費用、相続登記費用など空き家に関する費用についてとなります。次に所有者が知りたい費用についてアンケートに回答をします。回答を受けた市が空き家対策に関して、協定を締結している又は協力していただける団体、本協議会に参画している団体に専門としている内容をそれぞれに振り分けて見積書やアドバイスの作成を依頼します。依頼を受けた団体が現地を確認して作成された見積書が市に届きます。その見積書をアンケート回答者に送付して今後の検討材料としてもらいます。これが個別相談の一連の流れです。2 ページに戻りまして、実績ですが平成 29 年度はアンケートを 337 通発送し、返信は 88 通ありました。アンケートの回答内容は売却価格 53 件、解体費 50 件、相続解決方法 12 件、境界査定費用 5 件などでした。平成 30 年度はアンケートを 204 通発送し、返信は 28 通。アンケートの回答内容は売却価格 8 件、解体費 10 件、相

続解決方法 7 件、境界査定費用 2 件などでした。成果としましては、平成 30 年度はまだ見積書作成中でして、所有者に返信しておりませんので、平成 29 年度のみ成果となります。空き家情報提供同意書の提出は市内が 9 件、県外が 1 件。空き家協定団体名簿の中から不動産業者を選び売却を依頼したものが 1 件。他、見積作成業者が所有者から解体の依頼を受けたというものが 1 件ありました。このように個別相談は空き家の処分について、所有者のきっかけづくりには効果があるので、これからはアンケートの対象を空き家管理台帳の所有者だけでなく、不動産の流通が見込める地域の存在する空き家の所有者も対象として実施していく考えです。次に 5 番の空家等除却補助金決定通知による金利優遇商品についてご説明いたします。前年度に市内の金融機関に対し、空き家の解体資金をねん出できないと悩んでいる所有者のために「金利を優遇するなどの商品を提供していただきたい」とお願いしたところ、しののめ信用金庫と群馬銀行から添付してあるパンフレットの商品の提供をいただきました。市のホームページへ掲載してありますが、まだまだ知られていない情報ですので、協議会の皆さまを通じて広く周知していただければと思っております。以上で説明を終わります。

(植木議長) ただいまの説明に対し、委員の皆さんから何かご意見・ご質問がありますか。

【質疑応答】 特になし

(植木議長) 次に、次第(2)太田市空家等除却補助金実績報告について事務局より説明をお願いいたします。

(事務局係長)

空家等除却補助金平成 30 年度の実績について、ご説明申し上げます。資料 2 の 2 枚目をご覧ください。平成 30 年度の空家除却補助金のパンフレットでございます。冒頭に本補助金の目的がありますので読み上げます。空き家所有者の自発的な除却及び土地の利活用を促進し、地域の活性化を図るため、空き家の除却に要する費用の一部を補助します。とありますが、このほか、市民の安全、安心な住環境を確保することを目的としております。対象となる空き家は、市内に所在する概ね 1 年以上使

用実態がない一戸建の専用住宅、もしくは併用住宅、又は長屋で、個人所有のものであります。補助金額は、除却工事費の2分の1で最大50万円でございます。以下、市内業者が施工することなどの条件がございますが後ほどご確認ください。資料2の1枚目にお戻りください。平成30年12月末までの交付決定件数は、100件あり、100件のうち、特定空家等2件、指導中の空家15件が本補助金を利用しております。地区ごとの申請、交付決定件数ですが、宝泉地区が23件で一番多く、続いて太田地区が13件、尾島地区が11件、毛里田地区が9件の順となっております。4地区はいずれも指導空き家件数が比較的多い地区となっております。除却後の土地の活用件数でございますが、申請時等に空家除却後の土地の活用方法について、申請者から予定を聞き取りしたのですが、売却目的が半数を超えるなど、除却後8割近くが有効に活用される見込みとなっております。以上、当補助金は空き家対策の一つである空き家の解消に有効と思われまますので、来年度以降も引き続き実施したいと考えております。以上で議事の(2)空家除却補助金の説明を終わらせていただきます。

(植木議長) 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。

(前田委員) 今年度は4月16日からの受け付け開始でしたが、来年度はいつから受け付けを開始しますか。

(事務局係長) まだ、正式決定ではないですが、今年度と同様に4月中旬から受け付けを開始し、受付終了を9月末と考えております。

(前田委員) それに関連するのですが、受け付けは9月末まで受け付けましたか。

(事務局係長) 予算に達しましたので8月末で受け付けを終了しました。

(前田委員) 前年度は受付期間まで申請を受け付けていた。今年は期間途中で受け付けを終了している。利用を考えている人が不安を抱いていて、業者

も同じですが、広報に出ているでもそれを熟知している方は少ないと思われるので、その辺を徹底していかなければと思います。

あと、実際に市の方に相談されているのかなと思われるほど劣化している空き家が目につきます。隣接している人に火災になったら誰に責任を取ってもらえるのですか、市役所ですか。と相談されます。火災が全国的に起きている状況で、人が絶対に住めない様な家、長屋などに隣接している住人から相談があったので、この場でお話ししてみようと思いました。至急に手を打たないと、家の状態を保っていない空き家なので、これを放置しては置けないなと感じました。

(服部委員) 実は午前中に空き家が燃えていると通報が入りまして、原因はまだ分からないのですが、消防でも空き家の調査を随時しており、雑草が繁茂していたりなど火災の原因となる状態であれば指導をしているのが現状でございます。

(建築住宅課長)

個人の財産であり、所有権がありますので、市としましても一方的にすぐに手を出すというにはなかなか難しいものですが、事務局の方でも色々と手法を模索しており、工夫しながら対応していきたいと考えております。

(河田委員) きれいな空き家であれば問題ないのですが、ジャングル状態の家や人が入れない、猫や犬が住み着いている空き家を多く見受けます。その中で多く相談されるのが空き家が原因で火災が発生し、その延焼で家屋がやられた場合の補償があるのかないのか、良く聞かれます。

(前田委員) 情報提供が市から送られてくると現地にどういう状況の家か確認に行きますが、住める状態じゃない、リフォームをしても意味がないような家があります。大事にいたる前に何とか買い手を見つけたいと思うのですが、所有者が亡くなっている場合は、相続人を探さなくてはいけない。その探索に司法書士を入れて時間もお金もかかる。そこまですて、相続人はお金を掛けて解体したいとは思っていない。その部分を市が関係図を作成して頂ければ大変助かる。

(事務局担当職員)

所有者が亡くなっている空き家については、所有者の関係する市町村に戸籍等の公用請求をして相続人の特定を図っております。時間は掛かりますが相続人が特定でき次第、空き家の状態や解体の必要性などのアドバイスをを行い、所有する空き家の処分など、ゆくゆくは情報提供に繋がっていただければと思っております。

(樋口委員) 昨年、個別相談事業で相続登記の方法や相続人の取りまとめの費用などの見積り作成を司法書士会で行ったが、今年はそのような依頼が市から無いので相談自体が無かった状況ですか。

(事務局担当職員)

件数は少ないですが相続関係の相談はあります。昨年度は群馬司法書士会に見積りをお願いしましたが、行政書士会太田支部から空き家対策に何かしら協力をしたいと申し出があったので、今年度は行政書士会太田支部の方に見積り依頼をいたしました。

(植木議長) 他にご意見・ご質問ありますか。ないようですので、次第の(3)空き家バンクの設置について、事務局より説明をお願いいたします。

(事務局担当職員)

空き家バンクの設置についてご説明いたします。資料の3をご覧ください。まず、空き家バンクとは、空き家を売りたい、貸したいと目的として、市外からの移住定住を促すために、空き家の所有者と利用者の希望をマッチングさせること。そのためには多くの空き家情報が必要となるので、空き家所有者への情報提供を呼びかけ、良好な物件の掘り起しを行い、流通の活性化を図ることを目的としています。空き家バンクの流れについて説明いたします。バンクには空き家の所有者、利用者、バンク運営者の市が関わります。加えて、不動産事業者が仲介や契約関係で関わってきます。まず、空き家を売りたい、貸したいと考えている所有者が情報提供のためバンクに登録をします。市はその情報をホームページ上で情報を公開します。空き家を買いたい、借りたいと物件を探しているバンクの利

用者がバンク情報に希望する空き家があった場合、市と空き家バンクに関する協定を結んでいる不動産事業者協力団体を仲介に入れ、売買・賃貸の契約を交わします。以上がおおまかですがバンクの流れになります。不動産事業者協力団体として群馬県宅地建物取引業協会太田支部と全日本不動産協会群馬県本部の2団体と空き家バンクに関する協定を結ぶ予定をしております。資料下段に書いてある※1の協定の内容ですが、不動産の売買・賃貸時の交渉や契約書作成などの仲介業務。空き家が流通に適しているか、賃貸価格や売買価格の査定業務などを考えております。まだまだ、バンクの設置・運営に関し内容が定まっていない状況です。来年度の運営開始を目指し、協力していただける不動産事業者の2団体と協議を行い、設置・運営の内容を整え、また、移住を考えている人へのアプローチとして空き家の情報だけでなく、市が行っている福祉や教育に関する支援策もバンク内に情報を盛り込み移住定住に繋がるバンクの構築を図っていきます。

(植木議長) ただいまの説明に対し、委員の皆さんから何かご意見・ご質問がありますか。

【質疑応答】 特になし

(植木議長) 次に、次第の(4)特定空家等判定委員会の結果について、事務局より報告をお願いいたします。

【事務局 資料4について説明】

※個人・場所を特定できる情報を含むため内容は非公開

(植木議長) ただいまの説明に対し、委員の皆さんから何かご意見・ご質問がありますか。

【質疑応答】 特になし

(植木議長) 以上で議事はすべて終了となりました。議長の座を下させていただきます。ありがとうございました。

(建築住宅課長) その他になりますが、事務局から連絡があります。

(事務局担当職員)

その他の事項についてご説明させていただきます。本日の会議に出席していただいた公務員以外の皆さまには報償費が支払われます。掘り込み予定日は2月28日を予定しております。また、報償をお支払いする皆さんからはマイナンバーを提出していただいておりますが、こちらの取扱いについては市役所単位ではなく、担当課単位での管理となっております。お聞きしたマイナンバーについては紙ベースで取り扱い、建築住宅課で管理をいたします。なお、委員を交代又は終了される方のマイナンバーの取扱いは委員を退いた翌年の2月に責任を以て破棄いたしますのでご承知おきください。また、今回の会議録署名人の須永委員と服部委員には議事録ができ次第、署名をお願いしたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。以上でその他の説明を終わります。

閉 会 (建築住宅課長)

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5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。

議 長

---

委 員

---

委 員

---