

第9回太田市空家等対策協議会議事録

1 開催日時 令和8年1月23日（金） 午後2時～午後3時まで

2 開催場所 本庁舎12階12C会議室

3 出席者 委員：太田市空家等対策協議会委員8名、同委員代理2名

事務局：都市政策部長、同副部長（都市建設担当）

まちづくり推進課 整備推進係長、空家対策係長、空家対策係員2名

合計16名

4 議事

（1）太田市空家等対策について（R4～R6の報告） （報告事項）

（2）特定空家等判定委員会の結果報告について （報告事項）

（3）太田市空家等対策計画の改訂について （協議事項）

（4）太田市空き家対策総合実施計画の策定について （協議事項）

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（事務局）

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いたします。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、すでに皆様のお手元にお配りさせていただきました。これをもって委嘱状の交付とさせていただきます。

なお、任期につきましては令和7年6月1日～令和9年5月31日の2年間となっております。

また、当協議会の議事録作成のための録音と記録用の写真を撮影をさせていただきますので、ご了承いただきたいと思います。

それでは、開催に先立ちまして本協議会の会長であります穂積市長よりご挨拶申し上げます。

あいさつ（市長）

本日は、空家対策協議会の9回目となります。よろしく願いいたします。

近年、人口減少や高齢化、居住形態の多様化など社会情勢の変化に伴い、空き家の問題が全国的に顕在化しているところです。特に適切な管理が行われていない空き家につきましては、防災、防犯、衛生など様々な面において周辺的生活環境に悪影響を及ぼしており、早急な対策が求められております。

太田市では、空き家対策の基本的な方針を示す空家等対策計画を平成28年に策定し、この計画に基づいた空き家対策を推進し安全で安心なまちづくりに努めているところです。

今回は本市の空き家対策に取り組んだ事業の実績報告がございました。また、その成果や検証について、専門の知見を有する協議会委員の皆様から意見を賜ればと思いますので、よろしく願いいたします。

（事務局）

ありがとうございました。続きまして議事に入る前に、出席者の自己紹介をお願いしたいと思います。本日は、太田警察署の吉田署長様が公務のため欠席となり生活安全課高山課長様に、また群馬県宅地建物取引業協会前田支部長様の代理として新井副支部長様にそれぞれご出席をいただいております。それでは太田警察署高山様より名簿の順に自己紹介をお願いします。

自己紹介

（太田警察署長）

吉田署長、他の公務のため代理にて参りました生活安全課の高山と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

(太田市消防長)

お世話になります。太田市消防本部の消防長の小島です。よろしくお願いいたします。

(区長会)

九合地区会長の尾島でございます。太田市区長会につきましても、どうぞよろしくお願いいたします。

(弁護士会)

弁護士の平井と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

(司法書士会)

群馬司法書士会太田支部長をしております、大久保と申します。よろしくお願いいたします。

(土地家屋調査士会)

皆さんこんにちは、群馬土地家屋調査士会の空家対策プロジェクトチーム委員の黒田と申します。よろしくお願いいたします。

(宅建協会)

こんにちは、宅建太田支部長の副支部長をしております、新井と申します。よろしくお願いいたします。

(全日不動産協会)

全日本不動産協会群馬県本部の理事の石山と申します。よろしくお願いいたします。

(建設業協会)

建設業協会の太田支部長の高橋です。よろしくお願いいたします。

ありがとうございました。続きまして事務局の紹介をさせていただきます。

【都市政策部長、副部長、まちづくり推進課課の事務局職員の紹介】

議事（事務局）

それでは、次第4議事に入ります。

本日は、委員定数10名のうち過半数の出席をいただいておりますので、運営要綱第4条第2項の要件を満たし、本協議会が成立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、よろしくお願いいたします。

(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。どうぞよろしくお願いいたします。

議事にあたり、議事録の署名が必要となります。小島委員と、尾島委員のお二人にお願いしたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、議事に入ります。

最初に(1)太田市空家等対策について、そして(2)特定空家等判定委員会の結果報告について 事務局より報告をお願いいたします。

(事務局) 資料1 について説明

事務局より、本市における空き家対策の進捗と実績についてご報告申し上げます。前回書面にて令和3年度末に開催をしておりますので、その後の3か年のご報告とさせていただきます。

まず、「1. 太田市空家等対策計画について」ですが、本市では平成28年10月に計画を策定し、今回は第3期の改訂となります。空き家の現状を把握し、空き家対策をより総合的に推進するため、現行の計画期間を5年間延長することとし、改訂後の期間は令和8年度から12年度までとなります。

対象となる空き家は、原則として1年以上居住や使用実態がない物件です。なお、アパートや店舗などで一部でも使用されているものは除外しております。これは、空家法を適用するため、計画にて定めることとなっております。

次に目標値ですが、令和12年度における「管理不全な空き家の改善実施率」の目標値を72%に設定しました。また、3つの施策として、①発生抑制・②利活用の促進・③管理不全の空き家の解消の3本柱で取り組んでまいります。

空家等対策計画の改訂については、議事の(3)にてご説明いたします。

「2. 空き家の相談・通報等に関すること」ですが、現地調査や助言・指導も継続して行っており、令和6年度には126件の指導、97件の改善の確認ができましたが、市民からの相談や通報を基に管理している「空き

家管理台帳」の件数は、令和 4 年度の 479 件から、令和 6 年度には 582 件へと増加しております。相談や通報により空き家の台帳に登録された件数は年々増加をしております。

一番下のグラフは、令和 6 年度末の空き家台帳の登録状況となります。宝泉地区が最も相談・苦情が多いですが、宝泉は世帯数が多いということもあります。地区ごとの世帯数から空家率をみると、他の地区の空き家率が高いことがわかります。このように、市内全地区から相談や通報が寄せられているため、市内全地区を空家等対策計画の対象地区としています。

続いて「3. 空家除却補助事業について」ですが、この事業は、具体的な施策の一つとなっております。令和 6 年度には要望により予算の増額があり、137 件の補助を実施いたしました。

「4. 空き家バンクの実績」ですが不動産の協会へ依頼し、協力をいただいで事業実施をしております。「空き家バンク」については、登録数は少ないですが令和 6 年度は 8 件の登録に対し 7 件が成約しており成約率は高いと言えます。「5. 個別相談アンケートの実施状況ですが」個別相談については、委員皆様の専門団体に協力をいただいで、見積もり査定と該当の空き家の利活用についてのアドバイスも頂き、具体的な利活用を考えるきっかけづくりにもなっています。空き家バンクの登録や市場の売却に結びついたケースも数件あります。

「6. 相続財産清算人の申し立て状況」については、所有者が不明な物件等への対応として、「相続財産清算人」の申し立てを毎年 1, 2 件実施しております。令和 6 年度は大島町、泉町の 2 件を申し立てをいたしました。成功事例として、写真を掲載しました。細谷町の物件がございます。申し立てにより所有権を移転させることができ、現在は新たな所有者のもとで有効に利活用されております。

「7. 空家等判定委員会について」ですが、こちらは議事 2 にて説明いたします。なお、12 月末時点での管理不全な空家の指定は計 7 件となっており、これらに対しては順次、指導や勧告を行っております。好事例として、藤久良町の管理不全な空家については、指導の結果、今月（令和 8 年 1 月）に所有者による除却が完了し、問題が解消されました。

「8. 令和 7 年度の伴走支援事業による空き家の広報活動」ですが、令和 7 年度は、広報課と連携した「伴走支援事業」により、ホームページ等での啓発を強化しております。本年、令和 8 年 1 月 5 日から「太田市

LINE 公式アカウント」を活用した「空き家通報フォーム」の運用を開始し、広報の15日号の表紙でもお知らせしております。市民の皆様がスマートフォンから、位置情報と写真を添えて簡単に情報提供できる仕組みです。これにより、これまで把握しきれなかった危険な空き家の早期発見と、空き家台帳の整備に役立てていきます。

これらの施策を適切に組み合わせ、安全・安心な住環境の整備に努めていきます。以上で報告を終わります。

(2) 資料2 について説明

特定空家等及び管理不全空家等判定委員会の開催結果について、ご説明いたします。資料2をご覧ください。空家等対策の推進に関する特別措置法において、適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば倒壊等が著しく保安上危険となるおそれのある状態にあると認められる空家等を「特定空家等」と定義されており、「管理不全空家等」とは適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等のことをいいます。市役所関係各課の課長などで組織される太田市特定空家等及び管理不全空家等判定委員会では、新規の特定空家等への指定についての判定や管理不全空家等への勧告についての判定を行っております。昨年8月20日に開催されました判定委員会では、現在特定空家等へ指定されている空家等の現況を報告し、新規の特定空家等の指定を1件、管理不全空家等への勧告についての判定を3件行いました。概要及び判定結果については、資料に記載のとおりになりますが、各物件の詳細についてご説明いたします。

～資料2「判定委員会の開催結果」により説明～

続きまして、先ほど説明しました特定空家の略式代執行についてご説明します。

～資料2「特定空家等の略式代執行」により説明～

(議長)

ただいまの説明に対し、ご意見・ご質問がありますか。

【質疑応答】 特になし

略式代執行について、ご異議はございませんか。

【質疑応答】 特になし

異議がないようでしたら、略式代執行による解体をする方向で進めたいと思います。

(議長)

次に、議事(3)太田市空家等対策計画の改訂について、事務局より説明をお願いいたします。

(事務局) 資料3・4 について説明

太田市市空家等対策計画改訂(第3期:令和8年度~12年度)の概要についてご説明申し上げます。本計画は、これまでの取り組みを振り返りつつ、社会情勢の変化や法改正に柔軟に対応するための指針となるものです。内容については表紙の7項目となっております。

【スライド1:1 空家等対策の経緯と計画の方針】

それでは、1ページをご覧ください。本市における空家等対策の歩みを振り返ります。平成27年の条例制定から始まり、平成28年には本協議会を設置し、最初の空家等対策計画を策定いたしました。

平成29年からは、空家等の除却補助事業を開始し、これまでに年間約100件ペースでの除却費の補助をしております。

その後、令和3年には空き家バンクを開始し、令和5年12月には改正空家法が施行されました。この法改正により、これまでの「特定空家」に加え、管理が不十分な「管理不全空家」という区分が新設され、より早期の対応が可能となりました。

計画目的ですが、空き家の実態を継続的に把握し、各施策を総合的に推進し、「安全・安心な生活環境の保全」と「住み続けたいまちづくり」に寄与することとしています。

【スライド2:2 計画の概要(目標値と区域)】

計画の概要については、議事1にて説明した内容となります。計画の位置づけとして空き家の法律にて規定しております。また市の上位計画との整合を図っていきます。

続いて目標値ですが、第3期では目標値を設定いたしました。「管理不全な空き家の改善実施率」を、令和12年度では、「72%」とすることを目指します。これは、行政が助言や指導を行った物件のうち、実際に適正管理や除却が行われた割合を示すもので、市民の皆様の安心につながる数値で、第3次太田市総合計画の指標にもなっております。

す。計画の方針としまして①から③を定め、3つの方針から3つの柱とする施策を提案しております。

【スライド3：計画の概要版（案）】

【スライド4：4 太田市の空き家率の推移と現状】

次に、本市の空き家率の現状です。5年ごとに総務省が行う、住宅・土地統計調査によりますと、平成25年度は16.1%と全国平均を大きく上回っていましたが、平成29年度から開始された空家除却補助事業の効果もあり、平成30年度には13.8%まで改善しました。しかし、直近の令和5年度調査では13.9%と、微増に転じています。高齢者人口の増加や、所有者の高齢化により、今後さらに空き家が増加することが懸念されます。

現状の分析ですが、これまでの「苦情対応」や「除却」ための支援に加え、今後は「管理不全空家」への予備軍対策や、空き家バンクを活用した「利活用」ための支援、相談体制のさらなる充実が必要であると考えております。

【スライド5：太田市の空き家率の推移と現状】

こちらのグラフは、右側が住宅土地統計調査の5年ごとの推移です。左側は、令和5年の近隣市、町や群馬県との比較となります。太田市は空き家率13.9%で群馬県平均より良い数値となっております。

【スライド6：4 空き家の相談・空家等対策の実績の推移】

左の表は、令和4年度から6年度までの3年間の実績で、議事1で説明した表となります。空家除却補助事業は毎年100件前後で補助をしておりますが、スライド5の住宅土地統計調査では、年間200戸の空き家の増加が示されており、100件の補助以外にも民間で解体しているケースもありますが、除却補助事業だけでは間に合わないこととなります。右側の除却補助事業の実績ですが、除却件数は平成29年度から令和6年度までの8年間で926件となります。平成29年度は194件、その後は毎年100件程の空き家が補助金を利用し解体されています。もちろん、補助金を利用せず解体され利活用しているケースもございますが、住宅・土地統計調査によると、直近の5年間では1,060戸、年間200戸の空き家が増加していると推定数値を示しているため、解体数に比べて空き家となる住宅戸数の方が上回っていると考えられますが、この事業は空き家の解消に大きな役割を果たしています。

空き家バンク制度については、登録数はまだ少ないものの、成約率は高く、需要があることを示しています。これまでの取り組みで見えてきた課題は、大きく3点ございます。1点目は、「所有者の当事者意識の希薄化」です。「自分には関係ない」「将来どうするか決めていない」といった意識が放置を招いています。2点目は、「支援や相談先の情報不足」です。解体費用や相続の手続きなど、どこに相談すればよいか分からないという所有者が多くいらっしゃいます。3点目は、「適切に管理されていない空き家の解消」です。近隣に悪影響を及ぼす物件に対し、改正法に基づいた迅速な対応が求められています。

【スライド7：5 前期（R3）と次期（R8）の比較】

先ほどの課題を踏まえ、第3期計画では、これまでの対策をさらに進めていきます。前期までは「管理不全な状態への事後対応」が中心でしたが、次期計画では「発生抑制」と「利活用」も強化していきます。具体的には、法改正に伴う「管理不全空家等」の指定を行い、固定資産税の軽減措置の解除といった法的アプローチを慎重に実施していきます。また、市民からの相談対応として、LINEを活用した市民からの通報システムの導入、さらには専門家団体や民間支援法人と協働した「ワンストップの相談窓口」を検討してまいります。行政主体から、多様な主体との「協働」へと取り組んで参ります。

【スライド8：6 第3期 R8～R12の施策の重点】

第3期の取り組みとして、デジタル化による情報収集として、市民の利便性を考慮したオンラインでの空き家の情報提供や、またGIS地図管理システムの一元化を図っていきます。空き家の実態把握をすることは対策を進める上で重要です。主要施策事業である空家等除却補助事業や空き家バンク制度は継続して行っていきます。また、伴走型の支援体制を構築していきます。ワンストップの相談対応や、専門団体との協定を検討していきます。市では対応が難しい部分を、専門団体のノウハウを活用して所有者の相談対応をしていきます。

【スライド9：7 空家等対策の3つの柱】

施策の柱は3点です。1つ目は「発生抑制」です。福祉部局と連携して空き家のエンディングノートの配布や、リフォーム支援や耐震化、啓発活動を通じて、空き家になるのを未然に防ぎます。2つ目は「利活用の促進」。関係団体と連携し、空き家バンクの活性化や、利活用希望者へのマッチングの支援を行っていきます、また、空き家改修費補

助事業の創設を検討しております。3 つ目は「管理不全空家の解消」です。空家法や判定基準に基づき、助言又は指導・勧告・命令等の行政指導や法的な措置により改善に努めます。

空家等対策に取り組んでいくためには、国の基本指針を踏まえ、法令等を遵守して、関係する団体や組織が協働して実施していく必要があります。本計画に基づき、当市における空き家問題の実情を勘案して計画を推進して参ります。

(議長)

ただいまの説明に対し、ご意見・ご質問がありますか。

(委員)

計画の目標値についてですが、5 年間で72%に改善するということですが、この数字自体は何か根拠があるのでしょうか？全国的な数値なののでしょうか？高いほうがいいとは思いますが、可能な目標なののでしょうか？

(事務局)

第3次太田市総合計画がございまして、この目標、指標値となっております。計画期間の目標値は、令和5年の時の数値を基準としまして設定をしております。資料4の8頁をご覧ください。こちらに表がございまして、令和5年度は69.2%という実績をもとに段階的に上げていくということで72%を目標値と設定しております。

(議長)

他にご質疑ございますでしょうか。

それでは、「太田市空家等対策計画の改訂」(案)について、採決に移りたいと思います。

「太田市空家等対策計画の改訂」(案)に賛成の委員は挙手をお願いいたします。

【委員挙手全員】

それでは、「太田市空家等対策計画の改訂」(案)を承認します。

(議長)

次に、議事(4)太田市空き家対策総合実施計画の策定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5 について説明

議事2にて説明しました令和8年度に実施予定の特定空家等に対する略式代執行の財源とする国土交通省の空き家対策総合支援事業補助金の申請に当たって、国へ提出する必要がある「空き家対策総合実施計画」については、当補助金の制度要綱（下記参照）において、市内で空き家対策に取り組む民間事業者等を構成員とする協議会等と連携して策定、提出することとされているため、別添資料「太田市空き家対策総合実施計画（案）」について、当協議会に報告し、所見を伺うものです。

～資料5「太田市空き家対策総合実施計画（案）」により説明～

（議長）

ただいまの説明に対し、ご意見・ご質問がありますか。

【質疑応答】 特になし

それでは、「太田市空き家対策総合実施計画の策定」について、採決に移りたいと思います。「太田市空き家対策総合実施計画」（案）に賛成の委員は挙手をお願いいたします。

【委員挙手全員】

それでは、「太田市空き家対策総合実施計画」（案）を承認します。

以上をもちまして、本日本日予定しておりました議事はすべて終了いたしました。皆様、円滑な進行へのご協力、ありがとうございました。

その他（事務局）

最後に、次第5 その他 について事務局から連絡がございます。

本日の会議ですが公務員以外の皆様には報償費が支払われますので後日口座へ振込をさせていただきます。

また、議事録署名につきましては、議事録の作成ができましたら、お伺いさせていただきますので小島委員、尾島委員よろしく願いいたします。

閉会（事務局）

本日は、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9回太田市空家等対策協議会を終了させていただきます。ありがとうございました。

議 長

委 員

委 員
