

様式第2号(第9条関係)

会 議 録

会 議 の 名 称	令和7年度 第1回 ふじみ野市空家等対策協議会			
開 催 日 時	令和7年7月29日(火) 開会時刻 午前10時00分 閉会時刻 午前11時30分			
開 催 場 所	ふじみ野市役所本庁舎3階 A301会議室			
出席した者の氏名	役職名	氏名	役職名	氏名
	会長(市長)	高畑 博	委 員	神木 繁行
	副会長	秋山 誠	委 員	荻野 純一
	委 員	矢口 文也	事務局(部長)	山風呂 敏
	委 員	田中 章友	事務局(参事)	宮崎 光隆
	委 員	柳井 博	事務局(課長)	内田 忠佳
	委 員	辻 正彦	事務局(副課長)	内藤 剛
	委 員	伊藤 雅一	事務局(係長)	崎田 智幸
	委 員	市来 久美子	事務局(主任)	円舘 賢一
	委 員	玉田 勝彦		
会 議 の 議 題	(1) 副会長の選任について (2) 本市の空家等対策の取組み状況及び今後のスケジュールについて (3) 管理不全空家等の認定及び指導の方法について (4) 管理不全空家等及び特定空家等判定方法マニュアルの策定について (5) その他			
会議の公開又は非公開の別	公開			
会議の非公開の理由	なし			
傍聴人の数	0人			
発言の内容	別紙「発言の要旨」のとおり			
会 議 資 料	別添のとおり			
事 務 局	都市政策部 建築課			
議 事 の 確 定	確定年月日	令和7年8月12日		
	記名押印	役職名 会 長 高 畑 博 (印)		

別紙

発言者	発 言 の 要 旨
	1 開会 2 市長あいさつ 3 委嘱状交付 4 議事 議題（１）副会長の選任について 委員の互選により秋山 誠 委員を副会長に選任 議題（２）「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正に伴う管理不全空家等への取り組みについて 事務局より資料に基づき説明 <議題（２）の質疑・意見等> 質疑・意見等① 【委員】 空家のチラシを固定資産税の納税通知書に同封しているとのことだが、受取人がおらず戻ってきってしまうものを空家対策の部署で把握しているか。 【事務局】 納税通知書が戻ってきた物件について税務課から建築課への情報提供をしてもらう形はとっていないが、建築課が個別に空家調査を進める上で、税務課に相続人代表者等の情報を照会し、情報共有を図っている。 【会長】 空家対策として、荒れ果ててから調べるのではなく、納税通知書が届かないという段階で情報を把握しておいた方が今後良いのではということだと思う。 質疑・意見等② 【副会長】 国の統計調査の結果について、全国平均の戸建住宅の空家率は年々上がっているのにふじみ野市の空家率は平成２５年から令和５年にかけて減少している。減少の理由が分かれば空家対策のヒントになるのではないか。 【事務局】 調査の年によって空家率が下がっているのは、実際に空家が減っているというよりも、統計調査が抽出調査であるため、全国に比べ調査母数の少ない市レベルでは抽出された物件の状況によって結果にばらつきが出やすく、その影響によるものと捉えている。 質疑・意見等③ 【副会長】 マンション管理計画の認定基準には、マンションが老朽化し

	た際の解体や建替えのための費用を積み立てる長期計画も含まれているのか。
【事務局】	マンション管理計画の認定審査の項目として修繕積立金が含まれており、国が床面積に応じた平均金額を定めている。
【副会長】	今後は、修繕だけではなく建替えや解体の費用の積立ても長期計画の中に入れていく必要があると思う。
	質疑・意見等④
【委員】	マンションの管理計画認定制度は認定実績が6件と少ないが、分譲マンションで管理会社や管理組合の有無など調査をしているのか。
【事務局】	令和5年に市内の分譲マンションで築20年以上の管理組合を対象としたアンケート調査を実施した。アンケート調査の回答率は65%であり、アンケートの回答をいただけなかったマンションの中には区分所有者が住んでおらず、賃貸として借りている人だけが居住するといったケースもある。今後の取り組みとして、所有するマンションに居住していない区分所有者の情報を登記情報で調べ、直接、区分所有者に啓発用のチラシを送付したいと考えている。
【会長】	法制度上、どこまで行政が立ち入れるか難しいが、適切な維持管理を促していくことが大事であると思う。
	議題（3）管理不全空家等の認定及び指導の方法について 事務局より資料に基づき説明
	<議題（3）の質疑・意見等>
	質疑・意見等①
【委員】	管理不全空家になりそうな物件はどのくらいあるのか。
【事務局】	管理不全空家の判定対象とする物件は20件ぐらいになると考えている。今後、対象物件の現状調査を行ったうえで判定マニュアルに沿って審査を行っていく。
【会長】	これまでの特定空家は認定のハードルが高く、なかなか認定できなかったが、今回法改正で、特定空家より認定のハードルが低い管理不全空家の制度ができて、改善を促しやすくなった。
	議題（4）管理不全空家等及び特定空家等判定方法マニュアルの策定について 事務局より資料に基づき説明

	<議題（４）の質疑・意見等> 質疑・意見等①
【委員】	判定マニュアルの最後の集計のページで縦の項目に一つでも「○」がつけば特定空家又は管理不全空家に認定されるということか。
【事務局】	そのとおりである。
	質疑・意見等②
【会長】	今回、法改正による判定基準を見直したことで、特定空家よりハードルの低い管理不全空家が加わっただけでなく、特定空家のハードルも下がり認定しやすくなったということか。
【事務局】	従来の基準で曖昧だった部分を明確化したことで実質的にハードルが下がり、認定がしやすくなったものである。
【会長】	特定空家の認定を濫用するということではなく、認定しやすくなったことで空家の改善が図っていければよいと思う。
	質疑・意見等③
【委員】	今回の判定マニュアルは法的な根拠に基づくものか。
【事務局】	判定マニュアルは、改正法の条文に基づく「指導」や「勧告」を行うために判断基準とするものである。
【副会長】	法の定め方は抽象的な所があり、法令だけで判断するのが難しいということもある。その際にマニュアルがないと恣意的な判断になるので良くない。ふじみ野市ではマニュアルを基に法律の解釈を判断するということを示すことになるので良いことであり、法律の解釈に「枠」をはめるということである。
	質疑・意見等④
【副会長】	相続財産清算人をやる中で、近隣から雑草が生い茂り、蚊が発生するので草刈りしてほしいと苦情がある。そういったケースは該当しないということか。
【事務局】	特定空家や管理不全空家の草木の繁茂の基準としては「立木」に限定しており、雑草や低木は対象としていない。これは国のガイドラインに沿ったものである。 ただし、特定空家や管理不全空家にならなくても、市民からの通報により草木の繁茂などがあれば、庁内の環境課や道路課などの関係部署と横断的に行政指導として対応している。

【委員】

質疑・意見等⑤

草木の繁茂や越境など所有者がすぐ対応してくれればよいが、放置されたままになっている案件は所有者にややこしい事情があることが多い。解決がされないと近隣の方の不満も溜まってしまうので、今後、こうした放置されている空家の解決が図られるとよいと思う。

議題（５）「その他」

特になし

＜議事終了＞

５ 閉会