

令和3年度第1回さいたま市空き家等対策協議会

1. 会議の開催日時

令和3年10月28日（木）～令和3年12月17日（金）

2. 開催方法

新型コロナウイルス感染症の感染拡大のため、郵送による書面での審議

3. 出席者

出席委員

倉橋透会長、若林祥文副会長、在塚礼子委員、池田尚司委員、伊藤雅一委員、井野大祐委員、小池東司委員、戸井田秀明委員、服部隼人委員、佐藤則明委員、山崎秀雄委員、吉廣慶子委員

欠席委員

大澤栄委員、林辺知春委員、松本敏雄委員、森田太委員

4. 次第（公開又は非公開の別）

議事

- (1) (仮称) 第2次さいたま市空き家等対策計画の策定について
(非公開)

5. 非公開の理由

さいたま市情報公開条例第23条第3号のため

(公開することにより、新型コロナウイルス感染症の拡大の恐れがあり、当該会議の適切な運営に支障が生じるため)

6. 議事録

別紙のとおり

令和3年度第1回さいたま市空き家等対策協議会 議事録（意見・質問等に対する回答）

番号	質問者	該当箇所	意見・質問等	回答
1	在塚 礼子	全般、特に、 「第3章 空き家等対策の基本的方針」、 「第4章 空き家等対策の具体的な施策」	現状について示されている一戸建てと共同住宅の違い、ならびに区による大きな違いが、対策に反映されていないのが残念なところ。次の課題になると思いますが、空き家率の高い区から一戸建て地区や共同住宅の多い地区など特徴的な区を選んで重点地区とすることも検討課題としてよいと思いました。	ご指摘を踏まえ、第2回協議会資料では、町字単位での偏在と傾向をつかむため、水道閉栓データに基づく空き家棟数と町字界との重ね図作成及び町字別の65歳以上の人口データとのクロス分析を行い、提示する予定です。 空き家率の高い区などに対する対策としましては、施策1-2において、セミナーや出前講座などの普及啓発活動を重点的に実施するなどの検討をしております。
2	在塚 礼子	p.30 「(2) ワンストップ相談窓口での対応状況」	ワンストップ相談窓口での対応状況についてですが、相談件数と相談内容は記載されていますが、対応状況（相談した結果）をもう少し伝えられないかと思いました。適切な窓口を紹介するなどして、すべて解決したということでしょうか。	本市ではワンストップ相談窓口における対応状況について「受付」、「解決」、「未解決」、「継続」に分けて、件数を管理をしています。 「解決」とは、売却や相続などの相談に対して提案を行い、相談者の理解が得られたものであり、「未解決」とは、空き家の条件（未接道など）により、現状では売却等が困難なため解決に至らなかったものなど（相談者との連絡が取れなくなったものを含む）です。 本件に関して、第2回協議会資料では、これら対応状況の種別も含み、件数と概要を記載するようにします。

令和3年度第1回さいたま市空き家等対策協議会 議事録（意見・質問等に対する回答）

番号	質問者	該当箇所	意見・質問等	回答
3	池田 尚司	全般	<p>空家等の発生原因及び発生時の解消に向けた、事例案件情報の開示について、協議会の場において定期的な意見交換を望みます。私自身、実務の中で現在空き家となっている物件の解決に向けて、相談を受けた案件で、売買時の問題を所有者並びに近隣居住者が共有できず今後も時間の経過とともに、解決の可能性が難しくなる事が有りました。個人情報の問題もありますので、慎重に協議した上で空家原因の事例としてまとめ、市民に開示することによって空家の抑制とその事案に実務として係わった方に、解決方法を提示することが出来ると考えます。（※以下事案内容抜粋です）</p> <p>立地は、市道隣接による45年前に許可のある位置指定道路に面する10戸の宅地分譲で、市道より一番離れた路地上敷地部分を含む宅地です。接道要件不備による問題により、建物の建て替え、売買に問題を抱えています。建物の確認申請以後、接道要件を満たさない分筆行為が行われ売買時にも買主にその説明が行われた形跡が無く、隣接した所有者を巻き込む方に成っています。</p>	<p>本市といたしましても、接道要件を満たさない等の事案につきましても、対応に苦慮している状況です。</p> <p>第2回協議会は、意見交換の場として、委員の方にお集まりいただく予定です。</p> <p>その際は、改めて事案のご紹介をいただけますと幸いです。</p> <p>よろしく願いいたします。</p>
4	伊藤 雅一	全般	<p>いただいた第2次空き家対策計画につきまして問題ございません。下記は、対策計画とは別になります。</p> <p>NPO 本部では</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.特定空家等のガイドラインの変更（令和3年4月） 2.相続登記の義務化（令和3年4月法改正） <p>等により、どのような変化が起きてくるか注目しております。</p>	<p>いただいたご意見1.2.に関しまして、本市としても、「特定空家等のガイドラインの変更」、「相続登記の義務化」などの制度改正については、国等の動向を注視し、関係団体との情報共有や連携を図ってまいります。</p>

令和3年度第1回さいたま市空き家等対策協議会 議事録（意見・質問等に対する回答）

番号	質問者	該当箇所	意見・質問等	回答
5	井野 大佑	全般、特に、「第4章 空き家等対策の具体的な施策」	<p>資料拝見させて頂きました、有難うございました。空き家についての知識は大変浅いですが、現在進行している空き家と空き家を防ぐ事を課題とされていて、大変難しい問題と認識しています。</p> <p>当職の職務上係わる事として、素案にも記載がございましたが、所有者不明土地が多々ございます。職務上で言えば、相続した土地の隣地が所有者不明な為、境界の確認・復元等が出来ない為に不動産の売却・再利用もできずに空き家になるケース。建物を壊してしまうと、固定資産税が上がる為に躊躇するケース。狭あい道路の為、分筆をしてさいたま市へ採納したいが、出来ないケース等。素案にもあった所有者等への啓蒙活動は大変有効な事かとも思います。法令等の縛りがありますが、有る程度の強制力を伴う方針が必要かなと。職業柄、法務局と接触する機会も多いですが、我々の不動産の表示に関する登記業務では、私の子供の頃から所有者不明の事は親から聞かされておりました。住民票の移動・納税義務所等の情報の共有が自治体と国とで必要かと思えます。空き家の発生予防・適正管理・利活用・解消方法等のさいたま市の取り組み方針には全く異議はございません。</p>	<p>所有者不明土地に関わる事例の紹介ありがとうございます。</p> <p>所有者不明土地をはじめとする土地の問題に関連して、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の成立や、改正土地基本法の成立及び改正土地基本法に基づく「土地基本方針」の閣議決定により、土地所有者等の責務が明確化されました。</p> <p>本市として、施策1-2の「空き家等に関するセミナーや相談会などによる普及啓発活動」等のなかで、所有者等へ関連法令に基づく情報共有と普及啓発に取り組んでまいります。</p>

令和3年度第1回さいたま市空き家等対策協議会 議事録（意見・質問等に対する回答）

番号	質問者	該当箇所	意見・質問等	回答
6	井野 大佑	全般、特に、「第4章 空き家等対策の具体的な施策」	<p>ただもう少し強い強制力が発揮出来ないのかと、実務者の立場からは思います。</p> <p>とある市営団地・県営団地・老朽化したアパート等に外国の方が住んで問題が発生している事はよく耳にしますが、利活用の際には十分に考慮が必要と考えます。</p> <p>既に実施している事も多いですが、二世帯住宅への補助・再建築の際の建築制限の緩和・税制上の優遇等、今一度、再考も必要かと思えます。さいたま市だけでは、なかなか解決方法を見出す事も大変だと思いますので、一番大切なのは、所有者等の関係者の自覚だと思います。</p> <p>その為のより一層の啓蒙活動、国・県・NPOとの連携・情報共有、そして強制力と思えます。</p> <p>知識の無い駄文で大変失礼致しました。</p> <p>素案等の作成に係わった方々に、お礼申し上げます。</p>	<p>ご意見のとおり、本市としても、諸問題の解決に当たって一番大切なのは、所有者等や関係者の自覚と考えております。</p> <p>本市では、空き家等ワンストップ相談窓口実施事業者と連携し、所有者等の意識啓発や空き家問題の普及啓発を図るため、施策1-2によりセミナーや相談会などの普及啓発活動を推進します。また、国の制度改正などの動向に注視し、県・他自治体・NPO等関係団体との連携・情報共有を図ってまいります。</p> <p>管理不全な空き家等については、施策III-2、III-3に掲げる条例や法に基づく指導等の実施により、所有者等が自主的に問題解消に向けた行動を行えるように、対策を推進してまいります。</p>
7	倉橋 透	p.20 図表20,21	<p>図示された空き家のうち、戸建て、長屋建て、共同住宅の別、「その他の住宅」にあたるもの、腐朽破損の状況を色を変えて図示する</p> <p>また、都市機能（医療、教育、商業施設等）、駅からの徒歩圏を重ね合わせる(800mなど)</p> <p>国のいう「将来の予見性」にもかかわる</p>	<p>今回行った水道閉栓データに基づく空き家等の分布分析では、現地調査によって判明する腐朽・破損等の詳細項目は紐づけられておりません。</p> <p>他方、地理的な特性を把握するため、駅からの徒歩圏（半径800m）分析や、別途調査で明らかになっている町字別の65歳以上の人口集計とのクロス分析ができます。</p> <p>第2回協議会資料では、上記の追加分析を行い、「将来の予見性」に係る分析として提示いたします。</p>

令和3年度第1回さいたま市空き家等対策協議会 議事録（意見・質問等に対する回答）

番号	質問者	該当箇所	意見・質問等	回答
8	倉橋 透	p.42 「Ⅰ 空家等の発生予防」	<p>NHK埼玉やテレビ埼玉で、空き家を利活用している現場や相談窓口を紹介してもらい(NHK埼玉は伝手あり)、その際に発生予防が重要なことを言う。</p> <p>Youtube チャンネルを開設し、市長などから空き家の発生予防が重要であることを言ってもらう。</p> <p>空き家ではないが、習志野市や大阪市は例あり。</p> <p>https://www.youtube.com/watch?v=-VUiBqtZS2g</p> <p>https://www.youtube.com/watch?v=R7OZ-h6mxGs</p> <p>市長が言っても良いし、有名人（浦和レッズ、徳永友一氏（「翔んで埼玉」脚本家、伝手あり））にでてもらうこともある。</p>	<p>発生予防における周知方法については、課題と認識しております。施策Ⅰ－1において空き家ワンストップ相談窓口実施事業者と連携しながら発生予防の周知を図るとともに、ご提示いただいた事例なども参考にしながら、有効な手段について検討いたします。</p>
9	倉橋 透	p.51 「(3) 利活用のマッチングの推進」	<p>利活用で、コミュニティビジネスのためのシェアオフィスとしての利用もある。そのための改築補助、また用途地域の弾力的運用。</p>	<p>コミュニティビジネスのためのシェアオフィスなどのビジネス向けの利活用については、現状、不動産市場で物件が流通していると認識しています。このため、第2次計画においては、公益的な事業への利活用を施策として掲げています。</p> <p>空き家等の利活用のための施策については、計画策定後の空き家の発生状況や社会情勢などに注視しながら、ご提案いただいた施策を含め、様々な観点から検討してまいります。</p>
10	倉橋 透	p.52 「(4) 既存住宅ストックの活用と流通の推進」	<p>リフォームで、子育て世代が空き家を買ってリフォームする場合のリフォーム代の補助、住宅金融支援機構の融資の優遇制度との連携。</p>	<p>施策Ⅱ－9「既存住宅の流通の促進」の取組において、ご提案いただいた施策も含めて、様々な視点から検討してまいります。</p>

令和3年度第1回さいたま市空き家等対策協議会 議事録（意見・質問等に対する回答）

番号	質問者	該当箇所	意見・質問等	回答
11	倉橋 透	利活用全般	<p>利活用全般になるが、以下のような窓口ができないか（地域等貢献等口）。</p> <p>https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/sumai/002/001/001/d00127004.html</p> <p>あるいはワンストップ窓口を組み込むか。</p>	<p>本市では、ご紹介いただきました事例のような、利活用の相談についてもワンストップ相談窓口で行う予定としています。今後、制度の構築に当たり、先進自治体を参考にしながら取り組んでまいります。</p>
12	倉橋 透	利活用全般	<p>解体費の補助制度はないか。</p>	<p>本市では、空き家は個人の財産であるため、まずは所有者の管理責任を果たしていただきたいということと、市民全体の公平性の確保といった観点から、現時点で解体費補助制度は設けておりません。</p> <p>今後、空き家の発生状況や補助制度による市民生活への影響などを確認しながら、補助制度が必要か見極めてまいります。</p>

令和3年度第1回さいたま市空き家等対策協議会 議事録（意見・質問等に対する回答）

番号	質問者	該当箇所	意見・質問等	回答
13	小池 東司	全般	<p>第1章から第5章迄内容検討致しました。 全て原案に賛成ですが、下記問題について、意見述べます。 「空き家ではないが、空き家同然（居住中）管理不全住宅について」 基本指針のうち公衆衛生の悪化、景観の阻害、安全性の低下等、近隣に迷惑を及ぼす管理不全空き家には今後しかるべき措置がとられていくが、これらと同等かそれ以上の空き家なみの所有者居住住宅には適用されません。現浦和区内に樹木、草木等隣地、道路にはみ出しているが一切手入れしない家屋、ゴミのような物を敷地内、住宅内に放置している家屋等々 現行法では、話し合い以外打つ手がなく周辺住民にとって不安やストレスが、こうした空き家ではないが、空き家並家屋も対策の対象として取り上げることが出来るかどうか検討願います。</p>	<p>現行の空家法や条例等の中では、居宅等への対策までは計画に記載できないのが現状です。 本市としても、管理不全な空き家等に限らず、管理不全で周辺住民に迷惑となっている居宅等は問題として捉えており、問題解決に向けて、庁内で連携を図りながら対応していきます。</p>
14	戸井田 秀明	p.51 「(3) 利活用のマッチングの推進」	<p>さいたま市空き家等対策計画の中で、利活用のマッチングの推進については、当協会においても、協力できる点があるように受け止めております。 特に、団体や事業者等による利活用支援や、住宅リフォーム相談窓口については、若い人向けのニーズの取り入れを考慮した、具体的な案が必要かと考えます。</p>	<p>本市としても、今後、各種団体・事業者等との連携強化が必須であるとの認識です。 少しずつですが、相談窓口での若い人からの相談も増えてきており、今後も若い人からのニーズを取り入れられるように、各種団体・事業者等と連携しながら具体案の検討を行い、周知・啓発活動を推進していきたいと存じます。</p>

令和3年度第1回さいたま市空き家等対策協議会 議事録（意見・質問等に対する回答）

番号	質問者	該当箇所	意見・質問等	回答
15	服部 隼和	p.10 「65歳以上の単独世帯、65歳以上の夫婦のみ世帯の推移」	65歳以上の独居・二人暮らし夫婦世帯のデータがありますが、75歳、80歳、85歳など年代別でデータがまとまっていると、いつ頃空き家が増加するかが予測しやすくなるので、良いと思いますが、難しいでしょうか。	ご意見を踏まえ、高齢者単独世帯において、65歳以上、75歳以上、85歳以上の3階級別に数量を表示するグラフを追加いたします。 なお、高齢者夫婦のみ世帯のグラフは、地域性・種類別の傾向をつかむため、旧計画と同様、直近の実施結果である令和2年国勢調査の結果から、区別・住宅種類別の数量を表示いたします。
16	服部 隼和	p.43 「1-4 空き家ワンストップ相談窓口による支援」	本文2行目 空き家等「の」所有者等を・・・と「の」を入れた方がよろしいかと思いますが、ご検討をお願いいたします。	修正いたします。
17	佐藤 則明	—	意見等なし	—
18	山崎 秀雄	全般	さいたま市空き家等対策計画第2次（素案）については、第1次計画における対策の課題をよりきめ細かく分析したことで、対策の取組方針が明確化しており、空き家等対策を強力に推進するために寄与するものと考えます。 特に、基本方針の「1 空き家等の発生予防」を〔重点〕化したことで、取組方針もより具体化することができ高く評価します。P10の図表6が示すように今後、高齢者の単身世帯及び高齢者夫婦のみの世帯は確実に増加することから、空き家等問題への関心が低い方、相続に関する問題意識の低い方等に向けた対策が重要になってくる。できれば、相談窓口や出前講座等のような待ちの対策だけでなく、対象となる方に対し積極的に情報提供や提案等が行える方策も盛り込めたらより効果的と考える。	旧計画からの取組結果を踏まえて、継続すべき点や発展すべき点等を明確にし、第2次空き家等対策計画として実効性のある計画を策定したいと存じます。 積極的な情報提供や提案等の方策についてですが、施策1-3において高齢者支援団体等と連携した情報提供の方策を検討してまいります。また、管理不全な空き家の所有者等については施策1-4において、所有者への訪問や文書の送付を通して、直接、窓口の紹介やセミナー・相談会の案内を行ってまいります。 また、これまでの相談窓口を継続し推進するとともに、新たに自治会や地域で活動するサークル等への出前講座や高齢者支援団体等と連携した普及啓発活動等も実施する予定です。

令和3年度第1回さいたま市空き家等対策協議会 議事録（意見・質問等に対する回答）

番号	質問者	該当箇所	意見・質問等	回答
19	山崎 秀雄	全般	質問を1点。東京都世田谷区が民間企業と連携して空き家の所有者とそれらを活用したい人や事業者等をマッチングする「せたがや空き家活用ナビ」を始めるとのことだが他市等の取組について今回の第2次計画にどの程度反映しているのでしょうか。よろしく願いいたします。	第2次計画については、国の制度改正等、空き家等の現状、旧計画の取組の振り返り等をもとに策定しているところですが、事例として挙げていただいた「せたがや空き家活用ナビ」のような他自治体の取組については、第4章の施策を展開していく上で参考にまいります。
20	吉廣 慶子	—	意見等なし	—
21	若林 祥文	「Ⅱ 空き家等の適正管理及び利活用の促進」	空き家活用の良い事例を創出し、それらを空き家をもつ当事者達に見せ、活用の意欲を引き出す施策が必要である。すぐれた空き家活用（リノベーションを含む）事例を収集し、きめ細かな情報提供を進める。	第2次計画に掲げた各施策の取組を推進するなかで、市役所のみに限らず、ワンストップ相談窓口や関連団体等とも情報共有し、所有者等への周知、啓発を進めてまいります。
22	若林 祥文	p.21～ 空き家の分布図	空き家の発生は、地区単位で見ると、偏在しているのではないだろうか。その分析が必要だ。	町字単位での偏在と傾向をつかむため、水道閉栓データに基づく空き家棟数と町字界との重ね図作成及び町字別の65歳以上の人口データとのクロス分析を行い、提示する予定です。
23	若林 祥文	所有者等への啓発に関する全般	当事者達には考える、相談する動機づけを積極的に働きかけたい。 ex.相談week等の設定。	ご意見のとおり、所有者等への積極的な働きかけが必要との認識です。 第2次計画素案では、その取組のひとつとして、出前講座等の実施により、これまで意識が低かった方々に向けた普及啓発活動の推進を掲げています。 ご例示いただきました相談Week等を含めた普及啓発活動の実施方法については、関係団体とも連携・協議の上、検討まいります。

欠席 大澤 栄、林辺 知春、松本 敏雄、森田 太