

【平成 29 年度 第 1 回さいたま市空き家等対策協議会】

日時	平成 29 年 7 月 20 日（木）14 時 30 分～16 時 45 分
場所	市役所議会棟 2 階 第 7 委員会室
出席者	<p>（委員等）</p> <p>倉橋 透 会長      若林 祥文 副会長</p> <p>池田 尚司 委員      大澤 栄 委員      小池 東司 委員</p> <p>橋本 健二 委員      松本 敏雄 委員      宮田 浩 委員</p> <p>森田 太 委員      山口 逸雄 委員      山崎 秀雄 委員</p> <p>吉廣 慶子 委員</p> <p>（事務局）</p> <p>環境局      小林局長</p> <p>環境共生部      新井部長</p> <p>環境総務課      小久保課長、横山係長、田中主査、蛭田主事</p> <p>（関係部署）</p> <p>建築行政課      後藤課長、安藤主任</p> <p>住宅政策課      榎本課長、小寺係長</p> <p>（委託業者）</p> <p>東日本総合計画株式会社      喜渡課長      小林主任技師</p>
欠席	<p>（委員）</p> <p>在塚 礼子 委員</p>

1. 開会

司会：定刻となりましたので、只今から平成 29 年度第 1 回さいたま市空き家等対策協議会を開会させていただきます。皆様にはご多忙の中ご出席いただきまして誠にありがとうございます。

本日の司会進行を務めさせていただきます、環境創造政策課長の小久保と申します。よろしくお願いたします。始めに、会議の開会にあたりまして、小林環境局長より委員の皆様にご挨拶を申し上げます。小林局長よろしくお願いたします。

小林局長：皆さんこんにちは。環境局長の小林でございます。本来であれば当協議会の構成メンバーでもございます清水市長が出席を致しましてご挨拶を申し上げるべきところでございますけれども、所用により出席が出来ませんので、私からご挨拶をさせていただきたいと思っております。倉橋会長はじめ、委員の皆様におかれましては、ご多忙にも関わらず当協議会にご出席を賜り厚く御礼を申し上げます。さて本市では、2020 年をターゲットに、市民満足度 90%を実現するCS90 運動を実施して

おり、最新の市民意識調査では、さいたま市を住みやすいと感じる市民の割合が、過去最高の 83.2% を記録致しました。また、昨年の日本総合研究所の政令指定都市幸福度ランキングでは、本市は第 1 位の評価を頂くことが出来ました。一方で、今後は少子高齢化の進行等により、地域力の低下も懸念されており、社会保障関連経費の増大等により財政運営もいっそう厳しさを増す事が見込まれます。空き家問題もまた避けて通る事が出来ない課題の 1 つと考えておりました、実行性のある施策を打ち出し計画的に対策を進めていく事が大変重要であると認識をしております。

本日は、前回の協議会で貴重なご意見をいただきました、空き家等対策計画の骨子を元に空き家の発生防止などを基本的な施策の柱と致しました、計画素案（原案）を作成させていただきましたので、その内容についてご協議をいただきたいと思っております。私どもと致しましてはこの原案をたたき台と致しまして、委員の皆様から忌憚りの無いご意見をいただきながら素案を作成していきたいという風に考えてございますので、引き続きお力添えをお願いいたします。

結びに、これからも暑い日が続くと予想されておりますが、委員の皆様には、ご健康に留意をされご健勝にてご活躍される事を心よりご祈念申し上げます、挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

司会：続きまして、本日ご出席の委員の皆様をご紹介させていただきます。会長の倉橋透様です。

倉橋委員長：倉橋でございます。よろしくお願いいたします。

司会：副会長の若林祥文様です。

若林副会長：若林です。よろしくお願いいたします。

司会：池田尚司様です。

池田委員：池田です。

司会：大澤栄様です。

大澤委員：大澤です。

司会：小池東司様です。

小池委員：小池でございます。

司会：橋本健二様です。

橋本委員：橋本です。よろしくお願い致します。

司会：宮田浩様です。

宮田委員：宮田でございます。よろしくお願いいたします。

司会：森田太様です。

森田委員：よろしくお願いいたします、森田です。

司会：山口逸雄様です。

山口委員：よろしくお願いいたします。

司会：山崎秀雄様です。

山崎委員：山崎です。よろしくお願いいたします。

司会：吉廣慶子様です。

吉廣委員：よろしくお願いいたします。

司会：尚、松本委員につきましては所用の為、遅れてご出席されるとの連絡を受けてございます。

また、在塚委員につきましても、本日所用の為欠席との連絡を受けてございます。また、清水市長につきましては、大変恐縮ながら公務の都合上、欠席とさせていただいておりますのでご報告させていただきます。尚、小林局長におきましてはこの後別の公務がありますので、大変恐縮ではありますがここで退席とさせていただきます。

次に、会議の成立についてご報告いたします。さいたま市空き家等対策協議会条例第6条第2項におきまして、協議会は委員及び市長の総数の過半数が出席しなければ会議を開く事ができないと規定されております。本日は、委員及び市長14名のうち、12名の委員の皆様にご出席いただいておりますので、会議が成立しております事をご報告いたします。

次に、本日出席しております、さいたま市職員を紹介させていただきます。

本協議会の事務局を担当しております環境局から、環境共生部長の新井でございます。

新井環境共生部長：新井です。どうぞよろしくお願いいたします。

司会：環境創造政策課課長補佐兼環境政策係長の横山でございます。

横山係長：横山です。よろしくお願いいたします。

司会：同じく、環境政策係の田中主査でございます。

田中主査：田中です。よろしくお願いいたします。

司会：同じく、蛭田主事でございます。

蛭田主事：蛭田です。よろしくお願いいたします。

司会：次に、関係部署と致しまして、建設局から建築行政課後藤課長でございます。

後藤課長：後藤です。

司会：同じく、安藤主任でございます。

安藤主任：安藤です。よろしくお願いいたします。

司会：また、住宅政策課から榎本課長でございます。

榎本課長：榎本です。よろしくお願いいたします。

司会：同じく、小寺係長でございます。

小寺係長：小寺です。よろしくお願いいたします。

司会：また本日は、さいたま市空き家等対策計画の策定支援業務を請け負っております、東日本総合計画株式会社から、担当者の方2名も出席させていただいております。

次に、本日の資料の確認をさせていただきます。まず、ホチキス留めをいたしたもので、一番上が会議の次第、続いて両面刷りの資料で出席者名簿と委員名簿、次に本日の座席図となっております。次に、ダブルクリップで留めたものとして、参考資料等でございますが、1として、さいたま市空き家等対策庁内連絡会議設置要項、参考資料2として、(仮称)さいたま市空き家等対策計画素案の原案に対する意見シート、3として、空き家等対策の推進に関する特別措置法、4として、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針、5として、特定空き家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針、6として、さいたま市空き家等の適正管理に関する条例、7として、さいたま市特定空き家等判定方法マニュアル、8として、さいたま市特定空き家等に対する指導手順マニュアル、の8点でございます。また、1枚カラー版で置かせていただいておりますが、こちらにつきましては会長の方からご用意いただきました、高齢単身の一般世帯数の分布図となっておりますので後ほどまたご覧いただく様お願いいたします。

また、あらかじめ郵送させていただきました資料といたしまして、資料1としまして、(仮称)さいたま市空き家等対策計画骨子、資料2といたしまして、(仮称)さいたま市空き家等対策計画素案(原案)、資料3といたしまして、今後の予定についてあらかじめ郵送させていただいております。以上17点の資料となっておりますが、それから先ほどの参考資料、ダブルクリップの一番最後に川崎と横浜市の空き家等対策計画をあわせて配布させていただいております。以上17点の資料となっておりますが、資料の不足等ございましたらお知らせいただくようお願いいたします。

それでは次第の2、議事に移りたいと思います。議事の進行は、さいたま市空き家等対策協議会条例第6条第1項の規定によりまして倉橋会長が議長となって進めていただきたいと思います。会長よろしくをお願いいたします。

## 2. 議事

倉橋会長：それでは議事に入らせていただきます。始めに、今年3月に開催しました前回の協議会では委員全員の方々から自己紹介をしていただきましたけれども、今回橋本委員が初めてのご出席でいらっしゃいます。恐れ入りますが簡単に自己紹介等をお願いできますでしょうか。

橋本委員：埼玉県建築士事務所協会副会長と浦和支部長を仰せつかっております橋本です。よろしくお願い申し上げます。まず前回出席できなかった事、お詫び申し上げます。事務所協会では今、さいたま市と一緒に耐震診断というのを提携してやらせてもらっています。建築士会さんも一緒にやっておりますけれども、空き家にさせないことも重要ですけども空き家になってしまったものをどう活用するかという事につきまして、やはりその住宅が持っている性能と言いますか、やはり耐震というものは命に係わるものですから、そこら辺が我々建築士事務所協会にご協力できるのかなと思っております。今後は断熱とかそういうのも義務化されてきますのでそういう診断というのものももしかしたら出てくるのだろうかと思っておりますけれども、その辺の住宅の性能といった点でご協力できればと思っております。よろしくお願い申し上げます。

倉橋会長：ありがとうございました。次にこの協議会の会議はさいたま市空き家等対策協議会運営要領によりまして、原則として公開する事としております。事務局にご確認しますが、今日の会議の傍聴希望者の方は来ておられますでしょうか。

事務局：本日傍聴の希望者は来ておりません。

倉橋会長：ありがとうございました。それでは次に進みます。それでは議事の1番、(仮称)さいたま市空き家等対策計画素案(原案)についてでございます。事務局から資料2の通り計画の素案の原案が示されておりますが、内容が第1章から第5章に分かれております。これを現状分析及び対策の基本的方針、具体的な施策及び実施体制というような事に大きく分かれるので、2回に分けて進めて参りたいと思います。まず第1章から第3章までの内容につきまして、事務局からご説明をお願い申し上げます。

事務局：環境創造政策課田中の方から説明させていただきます。失礼ながら着座にてご説明させていただきます。

まず、計画原案についてご説明します前に、3月の第1回協議会におきましてご意見をいただきました「(仮称)さいたま市空き家等対策計画骨子」につきまして、ご報告をいたします。

資料1をご覧ください。こちらは、3月の第1回協議会におきまして骨子の案に対し委員の皆様からご意見をいただきました結果を反映したものでございます。骨子(案)につきましては、大枠においてほぼご理解をいただきましたが、本市の空き家対策の方針の1つとして「空き家の利活用を促進していく」ことを冒頭の(1)背景・目的の中に記述すべきとのご意見をいただいておりますので、3つめの段落の中にその記述を入れております。

骨子に関しましては、その他の部分で修正、変更を加えた部分はございません。

この骨子を元にしまして、本日お示しいたします「(仮称)さいたま市空き家等対策計画素案(原案)」を作成しております。資料2をご覧ください。

まず、表紙をめくりまして裏面に目次がございます。本計画は、骨子に従いまして第1章から第5章までの構成としております。全体で45ページございますが、本日はこれを前半と後半に分けまして、まず第1章から第3章までの内容をご説明いたします。

第1章は本計画の目的及び位置付けで、1ページに背景・目的を記載しております。この中で、本文の下から6行目のところで「平成37年には人口が減少に転じると予想され」と書いてございますが、本市の人口の将来推計は現在、都市戦略本部の方で最新のデータをもとに作成作業中となっております。この部分につきましては恐れ入りますが今後書き換える予定でございます。

次の2ページで本計画の位置付けを示しております。ここにある図は先ほどの計画骨子に載せたものと同じですが、さいたま市総合振興計画をはじめ、関連が深い都市マスや住生活基本計画等との整合を図っていくこととしております。また、図の下に、その他主な関連計画を3つ掲げております。

3ページから第2章になりまして、まず、国勢調査による人口・世帯数の統計結果を記載しております。本市の人口は未だ増加傾向にありまして、世帯数も増加しておりますが、これを世代別に見ますと、本市でもやはり65歳以上の高齢者層の増加が顕著に表れております。4ページの図2になりますが、65歳以上の人口の割合は平成17年度の15.9%から、平成27年度には22.8%にまで増加しております。

また、その下の住宅総数と世帯総数を見ますと、さいたま市では住宅総数が世帯総数に対し10%以上上回っており、図はございませんが大宮区、中央区、浦和区、南区では12%以上上回っております。

次の5ページの図を見ていただきますと、こちらは世帯主の年齢別に、どのような住宅に住んでいるか、その主世帯数となっております。主世帯といいますのは、戸建て住宅では例えば2世帯住宅など、複数世帯が1つの住宅建物に居住しているケースがありますが、そういった場合は建物の所有者となっている世帯主の世帯を主世帯といいます。その主世帯の年齢別にどんな種類の住宅に住んでいるかの統計ですが、特に一番右の65歳以上の世帯では3分の2程度が一戸建て住宅に住んでいることが分かります。

そこで、65歳以上の年代に絞って見てみますと、次の6ページになりますが、まず上の図5では、

65歳以上の単身世帯の数と65歳以上の夫婦のみの世帯数の推移を示しており、いずれも増加してきていることが分かります。そしてその下の図6は、65歳以上の夫婦のみの世帯がどのような住宅に住んでいるかを、区ごとに見た図ですが、特に、数字を四角で囲ってあります西区、緑区、岩槻区では8割以上の世帯が一戸建ての住宅に住んでいることが分かります。

次に、7ページからは総務省の住宅・土地統計調査の結果による本市の空き家等に関する状況になります。まず、図7で、本市の空き家率は9.9%で、埼玉県内の市としては比較的低い方になります。そして、その下の図8では、本市の区ごとの空き家率を示しており、大宮区、南区、浦和区で11%台と高めで、その他の区は9%台あるいは8%台となっております。ただし、この「空き家」の中には売り物件や賃貸物件、別荘なども含まれておりますので、それらの種類ごとに分けた数値が次の8ページにございます。総務省の住宅・土地統計調査では、「その他の住宅」に分類されるものが、使用目的のない、いわゆる「空き家」になりますが、図9を見ますと、その他の住宅の数、割合ともに少しずつ増加してきていることが分かります。

次に、9ページに移りますと、図10で戸建てと長屋・共同住宅それぞれの空き家の内訳が示されておりますが、戸建てでは「その他の住宅」が大部分を占めていることが分かります。それから、次の10ページは腐朽・破損の見られる空き家の戸数になりますが、上の図11が戸建てで、下の図12が長屋・共同住宅のグラフですが、ここで見られる特徴としましては、戸建てでは「その他の住宅」が圧倒的に多く、その3分の1以上が腐朽・破損のある空き家となっております。

次の11ページは、中古住宅の状況ということで、参考情報として載せておりますが、持ち家として取得した住宅の建築時期別に昭和40年代から10年ごとに区切った戸数を示しております。当然ながら、やはり築年数が若い住宅ほど戸数が多くなっていますが、その中で中古住宅として取得した家の戸数は平成3年以降、減少しております。つまり、ここ20年くらいは中古住宅ではなく新築住宅を取得する傾向が強まっていることを表していることになっておりますが、最近では国交省も築年数の古い住宅は取り壊して新たな土地活用につなげる方向にシフトしている状況にございます。なお、この図の出典を右下に書いてあったのが消えてしまいました。10ページの図と同様に、平成25年の住宅・土地統計調査になります。失礼いたしました。

次に、12ページからは、さいたま市都市計画基礎調査の一環で実施されております空き家分布調査の状況になります。この調査は、水道局が保有しております水道契約情報をもとに、1年以上水道の使用実績がない建物を空き家とみなしており、対象は、住宅のほか、商業・工業施設など建物全般を対象としております。

まず、13ページの図14は空き家棟数と空き家率ですが、空き家棟数は年々増加して、平成28年は市全体で10,320棟で、最も多いのは南区の1,274棟となっております。また、空き家率は大きな変化はありませんが、平成28年は市全体では2.4%で、最も高いのは大宮区の3.1%となっております。

その下の図15は空き家棟数の変化の割合ということで、平成24年の棟数を100%とした場合の変化ですが、5年後の平成28年にはすべての区で100%を超え、市全体で108.5%となっております。最も変化が大きいのは北区で119.3%となっております。

次の14ページの図16は、平成24年の1年間空き家であった建物を基準としまして、引き続き3年間空き家であった建物、及び5年間空き家であった建物の状況を示しております。これを見ます

と、3年間空き家として残っている建物は市全体で58.8%、5年間空き家として残っているのは43.1%となっています。区ごとに見ますと、特に岩槻区では5年経っても半数近い48%の建物が継続して空き家の状態にあることが分かります。15ページの図は、上が平成24年1年間の空き家の建物の分布、下が平成28年までの5年間継続して空き家であった建物の分布です。これを見ますと、鉄道沿線の市街地を中心に分布している状況が見られます。

16ページから18ページは、戸建ての専用住宅に限って空き家の分布の傾向を見た図になります。まず、16ページの図は、平成28年の1年間の空き家棟数を色分けした図ですが、最も棟数が多い赤の区分が西区と北区・大宮区にまたがる地区に見られます。また、次に多いオレンジ色の区分が東北本線の東側の地域に見られます。

17ページの図は、平成24年から28年までの5年間における空き家棟数の変化率ですが、200%を超える赤の区分が主に市の東部の駅から離れた地域に見られます。ただし、南端にあります地区は、JR武蔵野線の東浦和駅に近い地域ですので、「鉄道駅から離れたところ」という表記は当てはまらないところになります。

18ページの図は、平成24年を基準にして、平成24年の1年間空き家であった住宅のうち、引き続き5年間空き家の状態にあった住宅の割合ですが、最も割合が高い赤の区分や、次に高いオレンジの区分が、市域の各地に見られます。

次の19ページから22ページは、これまで本市が行ってきました空き家対策の状況になりますが、これはほぼ前回の協議会におきましてご説明しました内容となっております。

23ページに、本市の空き家等対策の課題を4つ挙げております。1つ目が、不動産所有者等の意識の醸成ということで、前回の協議会におきましても委員の皆様から「まず空き家にさせないことが重要である」とのご意見をいただいておりますが、特に65歳以上の高齢者層の人口割合が増加してきていることから、近い将来に想定される遺産相続等に備えた意識の醸成と、相続等に関する相談対応体制を整備するなどして、空き家の発生を抑制していく必要があります。

2つ目に、空き家等の利活用の推進としまして、本市では人口の増加とともに住宅総数も増加しており、売却・賃貸物件を含めまして住宅総数が世帯総数を上回っている状況にあります。空き家数を抑制するために、既存の住宅ストックのリフォームなどによって質や市場価値を高めることもありますが、前回いただきましたご意見にもありますように、建築基準法をクリアできず利活用が難しい住宅も少なくありませんので、取り壊して跡地活用に振り向けるなど、空き家の状態によって適切な利活用を図っていく必要があります。また、空き家の利活用にあたってのマッチングとその手続には、行政だけでなく様々な関係団体等のご協力が必要ですので、そうした連携による支援体制の構築を検討する必要があります。

3つ目に、特定空家等に対する措置の実効性確保としまして、管理不十分な空き家の所有者等に対しましては、法や条例に従いまして指導等を実施してまいります。種々の要因により解決が困難な事案も生じております。特に、近隣に対し影響が大きい特定空家等の事案にあつては優先的に解決する手立てを考えなければなりませんので、空き家の特措法や条例以外に、先日、世田谷区で不在者財産管理人制度を活用した解決事例がございましたが、こうしたような民事手続きなどによる解決手法の検討も必要と考えております。

4つ目に、将来的な都市計画等との連動としまして、総合的かつ計画的な空き家対策の実施にあた

りましては、本市の都市計画との連動は不可欠と考えられますので、今後、高齢化社会の進展を見据えて、本計画に基づき全市的に空き家対策を講じつつ、将来的には本市の都市計画や各種まちづくり計画等と連動した対策を検討する必要があります。

次に、24 ページから第 3 章になりまして、基本的方針と、対象とする空き家等の種類、区域を記載しております。対象とする空き家は、法及び条例に定義する空き家等であって、一戸建て住宅のほか、店舗、事務所、倉庫等も対象とするとしておりますが、一戸建て住宅がメインになると想定しております。対象区域は市内全域です。

25 ページに、計画期間を示しております。本市の総合振興計画後期基本計画が平成 32 年度に終了し、改定される予定であることから、本計画は平成 33 年度までの 4 年間とし、平成 33 年度に見直しを実施したいと考えております。

また、4 の空き家等の調査ですが、第 2 章にございます都市計画基礎調査の空き家調査を定期的の実施し、本計画の進捗管理のための基礎資料としたいと考えております。

26 ページに、本計画における取組方針を示しております。これは、計画骨子でもうたっております 4 つの施策の柱について、その内容を定めております。

また、その下の 6 に、計画の目標として、本計画の成果をはかるための目標指標を設定いたしました。先ほどもご説明しましたとおり、本市では現在のところ人口の増加とともに住宅総数や空き家数も増加している最中にあります。本計画が目指しますのは、空き家をできるだけ発生させないことと、今ある空き家を減らすことですが、住宅数や空き家数は経済動向などの影響を受けて左右されるものであり、なかなかコントロールすることは難しいものと考えます。

そこで、本計画では空き家率を目標の指標とし、本計画の実施により、現状と同水準の 2.4%を維持することと設定いたしました。

第 3 章までの説明は以上になります。よろしくお願いいたします。

倉橋会長：ありがとうございました。今、第 1 章から第 3 章までご説明をいただいたところです。これから皆様方からご意見、ご質問をお受けしたいと思っております。それではどなたからでも結構でございます。第 1 章から第 3 章までの内容についてご意見、ご質問がございましたらお願いいたします。いかがでしょうか。

私から口火を切るような形になりますが、水道局の水道契約情報に基づく調査で空き家率は 2.4%、一方で住宅・土地統計調査では 9.9%というふうにかなり差が正直出ております。世間的にはどちらかと言うと住宅・土地統計調査の方が世間一般には通って全国で 13.5%というような数字が通っているところでございますが、その違いですね。例えば、先ほどお伺いしましたけれども空き家と言っても水道局の場合には空き店舗も入ってしまうし、あるいは共同住宅のアパートなんかの場合には扱いとしてはどうなるか、その辺りをお伺いしたいと思います。

事務局：総務省の住宅・土地統計調査では、まず 10 月 1 日が基準になりまして、その時点をとりました空き家かどうかという判断をしているのに対し、本市の都市計画基礎調査では 1 年間水道契約が無いということで判断しておりますので、まずその期間の違いが 1 点あると思っております。それから共同住宅の考え方につきましては、住宅・土地統計調査の方は 1 室あたりを 1 戸と捉えておりますけ

れども、こちらの都市計画基礎調査の方では水道メーターからとっておりますので、例えば共同住宅の場合1つの棟に水道メーターが5個付いているとしましたら、その中の1つでも水道契約が無いというのがありますと、他のところが使われておりましたもその1棟がまるまる空き家というような形になってしまいます。ですので、共同住宅につきましては我々が考えている定義とはちょっと離れてくる場合がございます。

倉橋会長：そうしますと、いずれにしても共同住宅で何世帯かいるという時はやはり1戸1戸見ていく方が多いのかなというのが私の率直な印象でございますが、そうしますと例えば目標の数字として持っていくには、1世帯のために全棟が空き家になってしまうとかそういう事ではなくて、例えば戸建てに限ってやるとか。むしろ法律の目的がどちらかという戸建ての方なのではないかなという印象を持つんですけれども、例えば法律の対象としている空き家という事で、誰が見ても異論の無いような形で戸建てに絞るという考え方はいかがでございましょうか。

事務局：6番の目標、指標の話で宜しいでしょうか。

倉橋会長：そうですね。その指標のとり方をたまたま1世帯2世帯居なかっただけで大きく動いてしまうような数字よりも戸建ての方が宜しいのかなと。

事務局：仰る通りですね、共同住宅につきましては1つのメーターが使われていないと空き家となってしまいますので、今後その数がどんどん増えていくというような可能性もございますので、この調査自体の数字が今2.4%という全体の数字でとっておりますけれども、戸建て住宅だけでとってどうなるか検討をしまして、もしそちらに置き換えられるようであれば恐らくそちらの方が正確な数字になると思いますので、そういったところを検討して参りたいと思います。

倉橋会長：はい。ありがとうございます。よろしく願いいたします。ほかの委員の皆さんいかがでしょう。

小池委員：関連してですけれども、僕も今の会長の意見に賛成なんですね。共同住宅は水道局のメーターがどうなっているのかはわかりませんが、昭和の代に建てられた共同住宅は1つのメーターの中で個メーターというものを使うんですよ。例えば6所帯あってもメーターが1個しかないから、4所帯空いていても2所帯動いているわけですよ。今の話だとその場合は一応空き家じゃなくなるわけですよ。だから実際問題賃貸を含めるとするのは僕も合理的ではないと思うんですよ。あくまでも空き家の利活用とかをいろいろ考えてくる時に、商業用として営業しているものを入れるのは適当じゃないという事と、前も言いましたけどやはり近所で迷惑になる、例えばごみ捨て場になったり火を点けられたら困るとか犯罪者が移り住まれても困る、ゴミ屋敷になったら困る、そういう住宅を減らそうという事と、当然高齢化によって空き家も出てくると思うのでその利活用と考えた時に戸建てを本市の場合は考えたほうが良いんじゃないかと思うんですよ。アパートは立ち行かなくなれば取り壊してまた売却という事も考えられるし、大体アパートは田舎の調整区域で

どうしようもないところには建てないと思うから、お金には換えられるんじゃないかと、さいたま市の場合ですよ。その点で会長が仰るように、僕も戸建ての統計でさいたま市は出来たら賃貸住宅を一切除外すると。分譲マンションの場合は高層でも当然メーターは全部 1 戸 1 戸ついていきますから、そこが動く動かないで空き家というのはわかるんですけど、共同住宅というのは把握できないと思うですよ、普通の民間のアパートは。正式にと言ってもこれから防衛しなければならないのは戸建てだと思うので戸建ての空き家率が一番理に適っているかと。先ほど会長が言っているようにですね。

倉橋会長：ありがとうございました。他にご意見いかがでしょうか。

若林副会長：あえて反論的に反対意見を。最近、新聞等でマンションの空き家が問題になっています。やはり統計を見てもかなり高齢者の方が戸建てに住むと同時に集合住宅にも住んでいらっしゃるの、その問題がかなり深刻化するんじゃないかなという懸念があるんですよ。統計の話から定義をするのが良いのか、やはり戸建てだけだという事はこの場合にはふさわしくないのではないかなと思います。

小池委員：高齢者の孤独死とかですか。

若林副会長：孤独死とかあるいはゴミ屋敷とか、あるいは最近の新聞ですと管理人さんが高齢化してマンション全体の管理が低下している等の記事がありました。

小池委員：定義ですけど、分譲系のマンションの空き家はわかるんですけど、普通の民間の賃貸アパートの、要するにそういう高齢者が出てきて孤独死であった場合というのはどちらかという共同住宅、民間の経営しているそういうアパートになってくるかなという感じはするんですけど、それが今回空き家対策に何か関係はしないんじゃないかなという感じはしますがどうでしょう。

倉橋会長：その点について他の委員の皆様ご意見どうでしょう。

事務局：今仰られた共同住宅とかそういった場合の法律上の定義ですけど、法律上では空き家として扱うには共同住宅とか長屋の場合、全部屋が空いている建物であれば空き家として定義することとなっています。ですので、分譲にしろ賃貸にしろ 1 部屋空いている建物に対して空き家というような定義は法律上ではしないというような考え方となっております。

倉橋会長：棟単位でやっているという事ですね。1 棟単位でやっているという事。その法律の趣旨から言うと、やはりそれは例えば戸建てとかそういう事で、その法律の趣旨からあくまで一旦離して、実際に本市の空き家対策というのはそれに留まらずにいろいろ福祉部門とかも巻き込みながらやるわけですが、少なくとも数字自体は確実なものを出しておかなければならない。例えば、ちょっとそこが空いて 1 世帯分欠けていたからどうのという事で共同住宅で動いてしまったら困るという事

ですから、ここは固い数字を出しておいて施策のところであんな事柄は少し広めに書いても良いのかなと思うのですが、いかがでしょうか。

若林副会長：定義のところは固くしておいてそこはやはり施策だと思うんですね、どういうふうに展開していくかという事だと思います。最近シェアハウスとか戸建てのものやマンションとか共同住宅があつていろいろなところで取り組んでいますけど、そんなところで展開ができれば良いかなと思います。

倉橋会長：ありがとうございました。資料として面白かったのが17ページでございますね。専用住宅の空き家棟数の変化率という事で非常に増えているところがあると。これは、昔何年頃開発されたものが多いとかそういった特徴はあるんでしょうか、赤いところですが。それとも一斉に入居したので一斉に高齢化して、あるいは一斉に空き家化したという話は考えられるわけですけど、何かそういった傾向というのはあるんでしょうか。

事務局：その分析はこれからになって参りますけれども、現場担当の話として多いのは、やはり30～40年前に一帯的に開発されているような戸建て団地みたいなところは、やはり世代交代が起つていて空き家が多い傾向にあると聞いております。

倉橋会長：要するに子ども世帯が戻ってこないという趣旨ですね。ほかにいかがでしょうか。

私ばかり話しているのも申し訳ないですけども、他の計画との連携のところへ飛びますけれども、例えば最初のところでは都市計画マスタープランという事がいろいろ書いてあります。ただ、伝統的な都市計画であれ建築規制であれ要はこれから作るあるいは再開発するという時に初めてその効果が出てくるもので、例えば使っている家が空き家になっちゃった、それを何とかしようというのは実は伝統的な都市計画そのもので今まで対応してきたわけではないんです。伝統的な都市計画というのは基本的には新たに作ったり作り直したりする時の話でして、今後は立地適正化計画というような話に恐らくはなるのではないかなと思うんです。今、川崎とか横浜の計画もそのところまでは踏み込んでいないのでいきなり書くのは難しいかもしれませんが、例えば本計画の推進にあたっては今後策定される、今現にさいたま市でも立地適正化計画をお作りになっているという話は国土交通省のホームページにも載っておりますので、今後策定される立地適正化計画とも連携しつつ推進していくとか、そんな文言がちょっとでも盛り込めれば。というのは、立地適正化計画でそのところが必ずしも重きを置かれなくなってしまうと空き家が増える恐れというのは当然裏腹の関係としてはあるわけですね。だからそのところをどう対応するのかというのは、計画としてはこちらの方が先に出来るんでしょうけど、多分運用の段階では必要になってくるのかなという感じがしますので、その点だけ。あるいはこの位置付けのところを盛り込むのか、あるいは課題のところに書くのか、そのあたりは立地適正化計画を所管しておられるところのお考えもあると思いますので、そのところはお話し合いされるのが宜しいかと思ひます。

他にご意見は無いですでしょうか。では施策の方でご議論いただいたほうが宜しいかと思ひます。それでは続きまして4章と5章に移りたいと思ひますので、内容について事務局からご説明をお願い

いたします。

事務局：それでは、資料2の素案（原案）の28ページから第4章になります。28ページ、29ページをご覧ください。先ほど、第3章の最後の方で4つの柱となる施策の取組方針を示しておりましたが、この4つの取組方針に沿った形で現在本市の様々な部署で実施しております、又は実施予定の施策事業を体系的に分類した図になっております。ここでは、ローマ数字でⅠからⅣの取組方針ごとに、さらにいくつかのテーマに分類いたしまして施策事業の名称と、カッコ書きで所管する部署の名称を記載しております。まず、Ⅰ「空き家等の発生予防」では、(1)所有者等への啓発、(2)相談、支援体制の構築、(3)住宅の良質化の支援、(4)空き家の発生を抑制するための措置という形でいくつか分類しております。そして、その分類ごとに施策事業の名称と、カッコ書きで所管する部署の名称を記載しております。その隣ですが、管理されている空き家等というところでⅡ「空き家等の適正管理及び利活用の促進」、これに関する施策事業として、(1)空き家等に関する情報の集約、(2)適正管理及び利活用を促進するための周知・啓発、(3)利活用のマッチングの推進、(4)既存住宅ストックの活用の推進というような分類でそれぞれ施策事業を挙げております。その次に、放置され管理不全な空き家等のステージでⅢ「管理不全な空き家等の解消」に関する施策としまして、(1)法及び条例による指導等、(2)空家特措法以外の法令等による対応、(3)所有者不明、相続人不存在の場合の対応、(4)解決が困難な事案への対応というような分類でそれぞれ施策事業を挙げております。また、最後のステージ、除却後の跡地に対する施策ということでⅣ「空き家等の跡地活用の促進」の中で(1)市の施策における跡地活用の推進、(2)耐震性が不足している住宅の建替え支援という形でそれぞれ施策事業を挙げております。

これらの体系図の中に挙げております各施策事業の、さらに具体的な内容を次の30ページ以降に記載しております。まず、30ページからⅠ「空き家等の発生予防」に関する施策事業としまして、こちらで青の囲みの中に施策事業のタイトルとカッコ書きで主な所管部署名を書いております。その下にその施策事業の概略を書いておまして、さらにその下の囲みの中にその施策事業を実施した場合に空き家対策として期待される効果を記載しております。

1番目をご覧くださいと、Ⅰ-1 不動産所有者や固定資産税等納税者への案内、啓発ということで、今現在としましては、例えば税の部署の方で納税者に対しまして「固定資産税・都市計画税のしおり」というものを作成して配布しておりますが、そういった中で税のしくみ、減免措置に関する内容のほかに空き家に関する制度の内容も盛り込む形で空き家対策の検討を促進していくことも考えております。また、不動産関連団体と連携しまして、家屋や土地の所有者に対し空き家等に関する制度を周知していく体制も作り上げていきたいと考えております。

2番目、Ⅰ-2 財産管理や相続などに関する情報の提供ということで、所管課は私ども環境創造政策課となっておりますが、今現在、具体的にやっているものというのはまだございませんが、空き家ということに限らず財産管理あるいは相続に関するセミナー、講演会、あるいは個別相談会というものを他の部署でもすでにやっているものもございますので、そういったところとも連携をしながら、あるいはNPO法人などでも最近そういった動きもありますので、そういったところとも連携をしながらこういった取組を進めていきたいと考えております。

またⅠ-3 専門団体等との連携構築ということで、財産管理あるいは相続ということに関しまして

法律、不動産、あるいは建築等の専門団体等との連携が必要になると考えております。こういった関係する団体などと連携をしながら各種相談に対応できる体制を整えていきたいと考えております。

I-4 高齢者、障害者に対する支援の推進ということで、今現在、高齢福祉あるいは障害福祉の所管課の方におきまして自治会や地区社会福祉協議会を基本単位としまして地域の見守り強化、あるいはシニアサポートセンター、障害者生活支援センターと連携した高齢者、障害者への支援体制を行っておりますので、こういったところとの連携によりまして、空き家対策につながる啓発、支援を行っていききたいと考えております。

31 ページの方になりますが、I-5 耐震補強等助成制度ですが、こちらは現在建築の部署において行っているものになりまして、昭和 56 年以前の旧耐震基準で建てられた住宅を対象といたしまして、耐震診断、耐震補強工事等に係る費用の一部助成という制度を行っております。こういった制度を活用しまして、空き家となっている住宅あるいは空き家となる前に耐震補強工事などを行うことによりまして、住宅の質を高めていくというような取り組みにつなげていければと考えております。

I-6 長期優良住宅の整備の推進ということで、こちらにも耐久性、耐震性及び可変性を備えた長期にわたって使用可能な長期優良住宅を整備するという事で、やはりこちらにも住宅の質を高めていくことによって空き家化の予防、あるいはその後の長期にわたる活用を図っていくということを考えております。

I-7 省エネ・創エネ住宅の普及ということで、こちらは私どもの課で現在行っておりますが、主に太陽光発電の太陽光パネル設置の際の補助制度ですが、これもそういった省エネ・創エネの住宅にすることで価値を高めていくというようなことをやっております。

I-8 高齢者世帯に対するバリアフリー助成の推進ということで、こちらは高齢福祉の部署になりますが、高齢者のための住宅改修の支援、助成ということで、こういう助成制度も住宅の質を高める施策につながるものと考えております。

次の 32 ページになりまして、I-9 文化財として価値のある建築物等の保全、活用ということで、こちらは前回 3 月の協議会におきましてご意見をいただいておりますが、歴史的、文化的価値のある建築物等につきましては、できるだけ積極的に保全活用を図るために文化財としての指定、保存を行っていくことで建物の空き家化の防止、あるいはすでに空き家となっているものにつきましては有効な活用の可能性を探っていくというところにつなげていければと考えております。

次に I-12 と書いてありますが I-10 の誤りですので、恐れ入りますが訂正をお願いいたします。I-10 は空き家の譲渡所得の特別控除制度の周知・活用ということで、こちらは昨年度から国の税制改正で、相続により取得した空き家が対象の制度ですが、親御さんなどが住んでいた建物で亡くなった後に空き家になったものを売却、譲渡した時に譲渡所得にかかる所得税が控除されるという制度ですが、すでに昨年度から始まっておりまして、さいたま市では昨年度 93 件の申請がございまして、すべて建物を解体して土地のみを売却したケースになっておりますが、そうした形で空き家が放置されるのを防止するというところに役立ってまいりますので、引き続きこの制度の周知を図っていききたいと考えております。

次に 33 ページ、II 「空き家等の適正管理及び利活用の促進」に関係する施策事業になります。II-1 空き家等に関する情報を集約したデータベースの整備ということで、すでに私どもの方で近隣住民の方々からご相談がありました管理されていない空き家等に関するデータにつきましてはデータ

ベースとして一覧にまとめておりますが、こうしたデータベースを充実させまして、データベースに載っている空き家のうち比較的状态の良い建物につきましては、できれば利活用に振り向けられるように、そういったデータベースにまとめていければと考えております。

Ⅱ-2 シルバー人材センターの空き家管理業務等の活用促進ということで、こちらは私どもの方で一昨年度にさいたま市シルバー人材センターと協定を結びまして、シルバー人材センターが空き家の所有者等に代わって空き家を管理する業務というのを行っております。さいたまから比較的遠くに住んでいる所有者さんもございますので、そういった方、あるいは近くに住んでいる方もご利用いただけますが、こうしたサービスを利用してもらうことで空き家の適正管理を促進するというものにつなげていきたいと考えております。

Ⅱ-3 金融機関による空き家関係ローンの周知ということで、こちらも昨年度さいたま市と3つの金融機関とで連携協定を結びまして、空き家を解体する場合の費用、あるいはリフォームする場合の費用につきまして、特別金利で融資していただけるというようなものでございますので、こういったものを活用して、空き家のリフォームあるいは取壊しが進むように周知してまいりたいと考えております。

Ⅱ-4 自治会による取組の推進ということで、やはり空き家対策を進めていく上で地元の方々の取組は不可欠になってくると考えられますので、こういった自治会等とも連携をしながらこの計画に基づく空き家対策を推進していきたいと考えております。

次の34ページにいきまして、Ⅱ-5 防犯、防火のまちづくりの推進ということで、1つはさいたま市防犯のまちづくり推進計画というものがございまして、こういった中で防犯のまちづくり推進のいろんな施策を講じております。こういったものと連携いたしまして、空き家にまつわる犯罪の防止に取り組んでまいりたいと考えております。あるいは火災につきましても、火災予防の部分で特に空き家に対する放火事件等が発生しないように火災予防の周知、啓発に取り組んでいるところでございますが、こういったことも今後消防と連携しながら推進してまいりたいと考えております。

Ⅱ-6 公益的な事業等における利活用の促進ということで、こちらは利活用のマッチングの推進の中の施策ということで挙げておりますが、こちらは今後この計画に従いまして構築していきたいと考えている部分になりますが、空き家バンクというものも一部の自治体ではございますが、さいたま市の場合、通常十分活用可能な住宅建物については一般の不動産市場などで十分流通しているところでございますけれども、中にはいくつか実際に市の方にですね、あえて不動産屋さんで売ったり貸したりするのではなくて市の方で福祉であるとか公的な目的でうちの空き家になっている建物を使ってほしいという要望が寄せられることがございますので、そういった情報を市の方で集めまして公益的な目的で使いたいという団体や事業者を紹介できるような仕組みができればと考えております。

Ⅱ-7 団体や事業者等による利活用の支援というところで、こちらは庁内の各課ですでにいろんな補助事業あるいは助成事業を行っております。その中で、空き家となっている建物を活用した事業に対する補助、助成事業というのもございますので、そういった中で空き家の有効活用にできるだけ結び付けられるように促進してまいりたいと考えております。

Ⅱ-8 関係団体との連携体制の構築ということで、ただ今お話ししましたようなマッチングを行っていくにあたりましては、やはり市の方だけでいろいろやっていくのはなかなか難しい部分が多いで

すので、各種団体の皆様、あるいは市民団体、NPO 団体いろんなどのノウハウを活かしていただく形で連携して取り組んでいく体制を整えてまいりたいと考えております。

Ⅱ-9 マイホーム借上げ制度の周知でございますが、こちらは現在住宅政策の部署で行っておりますが、移住・住みかえ支援機構が行っておりますマイホーム借上げ制度の周知を図っていくことによりまして住宅が空き家として放置されるのをできるだけ防いでいるということで、こちらの周知を引き続き図ってまいりたいと考えております。

Ⅱ-10 住宅リフォーム相談窓口の周知ということで、こちらも住宅リフォームにおける消費者の不安、トラブルを解消するための窓口ということで、すでに開設されておりますがこういった窓口の周知を図ってまいりたいと考えております。

次に 36 ページにまいりまして、Ⅲ「管理不全な空き家等の解消」に関する施策事業ということで、こちらはすでに実施されている内容が多くなっておりますが、Ⅲ-1 相談受付、対応体制の整備ということで、現在近隣の住民の方から管理されていない空き家に関するご相談を各区役所のくらし応援室を窓口として受け付けまして、調査であるとか所有者への指導ということを行っております。こういったことを引き続き実施してまいりたいと考えております。

Ⅲ-2 条例に基づく措置の実施ということで、近隣住民がご相談がありました空き家につきまして条例の対象となる空き家に関しましては、ここに示しましたような条例の手続に基づきまして指導等を実施してまいります。

Ⅲ-3 特定空家等に対する法に基づく措置の実施ということで、特に程度のひどいものを法律の特定空家等として指導していく方針でございますが、さいたま市特定空家等対策庁内検討委員会というものをすでに設けておりまして、その中で特定空家等の該当性の判定であるとか特定空家等に対する指導内容の検討などをしております。ここに記載しております流れに沿って判定作業を行いまして法に基づく適切な指導を行ってまいりたいと考えております。37 ページの中ほどから下の方に特定空家等に対する措置の実施に係る判断基準というのも、今回この計画の中で示しておりますが、およそここに示しましたような内容を基準といたしまして、適切な指導等を実施してまいりたいと考えております。

次の 38 ページにまいりまして、Ⅲ-4 建築基準法、消防法、道路法等の関係法令に基づく措置の検討ということで、空き家の特措法、あるいは条例だけではなかなか対処が難しい部分もございますので、そういった場合にあるいは他法令で指導が可能なケースであれば、他法令による指導等も併せて検討していくことで、関係する各所管課と連携しながら対応に当たってまいりたいと考えております。

Ⅲ-5 財産管理人制度等の活用ということで、先ほども申し上げましたが世田谷区でもやはりこういった制度を活用した解決事例がございましたけれども、本市におきましてもこういった制度を活用して解決できる可能性があるものにつきましては、税の債権回収の所管部署を連携しましてこういった制度の活用の方法を探っていきたいと考えております。

Ⅲ-6 売却や建て替え等が困難な物件への対応ということで、今現在私どもが対応に当たっております管理不全な空き家等の中にも、例えば接道がないというような法令の要件を満たしていない物件もいくつかございまして、そうなりますと売却したくてもなかなか売れない、建物を取り壊して更地にしてしまうと税金が上がってしまうので壊したくない、というような形で空き家として放置

されてしまうケースがございますので、そういった案件を解決できる方法がないかということで検討してまいりたいと思います。あるいはこういった問題につきましては一自治体で解決できる部分は少ないところもございますので、国に対しまして解決につながるような制度の検討を求めていくということも考えてまいりたいと思っております。

次の 39 ページ、Ⅲ-7 所有者に障害がある場合や認知症等の場合の対応ということで、空き家の所有者が高齢でご自分で判断が難しいようなケース、あるいは障害を持っていて判断が困難な方もいらっしゃると思いますので、そういった方への対応、支援にあたりまして高齢福祉あるいは障害福祉の関係部署と連携しながら対応支援の体制を取ってまいりたいと考えております。

次の 40 ページになりますが、Ⅳ「空き家等の跡地活用の促進」に関する施策事業としまして、Ⅳ-1 オープンスペースとして活用する手法の検討ということで、特に市街地で住宅が建て詰まったような場所でありまして延焼リスクの軽減ということでオープンスペースが有効である、防災空地という言い方をする場合もあるかと思いますが、空き家を取り壊した跡地をオープンスペースとして活用できるケースもあるのではないかとということで、そういった方法も関係部署と探ってまいりたいと考えております。

Ⅳ-2 公益的な目的での跡地活用の検討ということで、オープンスペースとしての活用以外にも近隣住民の方々の憩いの場、あるいはお子さんが安心して遊べる場所としての公園、広場の整備、あるいは駅周辺の地域であれば自転車の駐輪場としての活用といった可能性も探っていきたいと考えております。

Ⅳ-3 建替え工事助成制度の活用ということで、先ほど耐震診断を行う際の助成というのでもございましたが、耐震診断の結果、倒壊する可能性が高いというような空き家の除却、あるいは建替えに際してもこの助成制度の活用が可能な場合もございますので、こういったものを周知いたしまして跡地活用につなげていきたいと考えております。

次に 41 ページから第 5 章になりまして、本計画の実施体制になります。まず 1 番目ですが、相談等対応窓口ということで、(1)はすでに設置して行っておりますが、各区役所からし応援室を近隣住民の方からの一次対応窓口としまして、管理されていない空き家に対する対応を行っております。こちらにつきましても引き続き実施してまいりまして、より住民の方のために適切に対応できる体制をつくってまいりたいと考えております。また、(2)は主に空き家所有者等の方あるいは空き家を利活用したいというご希望がある方からの相談の窓口ということで、そうした方からの相談を受け付けるワンストップ相談窓口というようなものを設けまして、空き家を使ってほしいという方と空き家を活用したいという方の相談を一元的に受け付けまして対応できる体制を取ってまいりたいと考えております。こちらはすでに埼玉県の方でもこういった窓口の構築というのを取り組んでおりますので、あるいは埼玉県とも連携しながら、さいたま市内の各種関係団体の皆様とのご協力もいただきまして、こういった体制をつくっていければと考えております。

次に 42 ページ、こちらは庁内の連携ということで、先ほどご紹介いたしました施策事業を展開していくにあたりまして関係する庁内の部署との連携が必要になってまいりますので、ここにも一覧で関係する部署を挙げておりますが、お配りしております参考資料 1 をご覧いただければと思います。こちらは「さいたま市空き家等対策庁内連絡会議設置要綱」となっておりますが、実は私どもではこれまで関係する部署に対しましてその都度お声をかけて集まってもらって会議をしておりま

したが、このたびこういった設置要綱という形で定めまして、この裏面に関係課一覧がございますが、こういった課の課長クラスの職員を対象としまして庁内会議を随時開催いたしまして、本計画の進捗状況の確認であるとか、あるいは今後の方針についての話し合いをしていきたいと考えております。

計画の素案の方に戻りまして、42 ページの下の方に管理不全な空き家等への対応に係る連携ということで、先ほどもお話をしましたが特定空家等に対しましてはさいたま市特定空家等対策庁内検討委員会というものをすでに設けて対応に当たっております。その委員会のメンバーを 43 ページの上の方に示しておりますが、こういった部署と連携をいたしまして特定空家等の対応に当たっております。こちらも引き続きこういった体制で特定空家等には対応してまいりたいと考えております。

43 ページの 3 番目としまして、他自治体との連携ということで、すでに平成 26 年 12 月から埼玉県の方でも空き家対策連絡会議ということで県内の市町村と、県内の各業界団体さんなどに入らせていただきまして、連絡会議というものが設けられております。この中で、他の自治体や関係団体の皆様との意見交換、情報交換が行われておりますので、本市といたしましても引き続きこういった場に参加しまして情報共有、情報交換をしながら他の自治体との連携を図ってまいりたいと考えております。

次の 44 ページの方に関係団体との連携という形で、先ほどからも申し上げておりますが空き家対策の推進におきましては行政だけでは進められない部分が多い状況でございますので、こうした形で様々な分野の団体の方、あるいは地元の方々、それから有識者の皆様とも連携を図りまして、この空き家対策を推進していく体制をとってまいりたいと考えております。

最後に 45 ページの方で、さいたま市空き家等対策協議会ということで、委員名簿を載せさせていただいておりますが、本計画の進捗状況の管理、検証につきまして、この協議会の中で皆様のご意見を賜りながらこの計画の推進を図ってまいりたいと考えております。

第 4 章、第 5 章の説明については以上になります。

倉橋会長：はい、ありがとうございます。ただ今、第 4 章、第 5 章のご説明をいただきました。それでは第 4 章、第 5 章の内容についてご意見、ご質問をお願いしたいと思います。特に第 4 章では市が計画を推進していくための具体的な施策が記載されております。委員の皆様方の所属される団体で、これらの市の施策と連携協力できるような取組みがございましたら、ここに書いてある事ももちろんですけれどもご提案いただければと思います。よろしくお願いいたします。

吉廣委員：さっきの連携とはちょっと違う話で質問なんですけど、各自治体によって条例と法律の関係についていろいろな自治体があると思うんですけど、さいたま市の場合、参考につけていただいた条例を確認したんですが、条例は特定空き家ではないものが対象で、今後も使っていくというような感じですか。

事務局：関係図を、こちらの素案 22 ページの方にお示ししてございまして、条例でいう管理不全な空き家というのと法律の特定空家等を比べますと、条例の方がかなり幅広い意味で捉えられますので、簡単に申し上げますと、例えば雑草の繁茂ですとかそういった形で近隣にちょっとしたご迷惑をお

かけしているようなものについては条例で対応いたしまして、特定空家等のガイドラインの定義に沿った形で出来るものにつきましては法律の措置で対応していくという形で運用しております。

吉廣委員：そうすると、この 20 ページ辺りの条例に基づく対応というのは平成 28 年度までの数字しか載っていないのですが、平成 29 年度分も今後数字は更新されていくというような感じですか。

事務局：そうですね。

吉廣委員：引き続きですが 20 ページに戻りますが、今勧告とかも出ていたり、特定空家等は 35 件ということですが、これらがどういう状況かというか、具体的に言うと所有者が居る物件の方が多いのかとか、不在者等になっているものの方が多いのかとか、この勧告になった 1 件のケースが今後どうなっていく見込みなのかとかいうところについて、法律の設定する状況についてお伺いしたいなと思います。

事務局：今現在、特定空家等が 37 件となっておりますが、これは昨年度平成 28 年度から本市としまして特定空家等に該当する案件をピックアップしまして、それ以前から条例に基づいて指導等に当たっていた案件の中で特に程度が酷くて特定空家等としてより厳しい対応をとった方が良いのではないかというものをピックアップしました結果 37 件という状況になっております。先ほども申しました、所有者が全く居ない案件、見つからない案件というものにつきましては、特定空家等にいたしましたとしても結局指導する対象が居ないということでどうにもならないという状況がございますので、物件自体はとて荒れていて危険な状況があっても特定空家等にしていない、37 件に含めていないという部分もございます。この 37 件の中で、所有者が見つからないという案件も数件含まれておりますが、所有者が見つからないけれども物件の程度としては危険性があるというものもこの 37 件の他にもございますので、今後そういった所有者不在の案件に対する解決の手立てというのが見つかるれば、更に特定空家等の件数というのは増えていく事もあると考えております。勧告は、現在 21 ページの上の表で、今年度に入りまして 1 件勧告を出している案件がございます。これは所有者が判明しておりまして、特に所有者との電話でのやり取りであるとかそういったことが可能なものにつきまして、所有者の指導に従う意思確認とか、確実にこちら側から現地の状況とどういう改善をして欲しいかを確実に伝えられるというような案件についてこの勧告を実施して参りたいと考えております。住所は判明して文書は送れるんですけど電話番号がわからずに、あるいは手紙が届いたら市役所にご連絡くださいと送っているんですけど電話を貰えないで、所有者の方がどの程度この事態を把握しているのか、どこまで改善する意思を持っているのかというところを確認出来ない案件もございますので、こういったものに対しまして逆に安易に厳しい措置をどんどんかけていくと別の法的な問題が発生してしまうという恐れも考えられますので、そのところも考えながら慎重にかつ適切な対応という事で判断しながらこの勧告であるとか、その先の命令等を考えていきたいと思っております。

ちなみに、今年度勧告を 1 件出しました案件は交通量の多い公道に面してしまして、屋根が多少波打っていて一部道路側の方に損壊が見られたりですとか、塀が傾いているという危険な状況もあ

りましたので、その前段で所有者との会話等でだいぶ話も聞けていたりする状況でしたので勧告が  
出来ました。

吉廣委員：ありがとうございます。

倉橋会長：それに関連するんですけど、例えば特定空家等の解体に対する助成措置というのはお考え  
になったりはなさらないですか。

事務局：今の段階では考えてはいないんですけど、例えば今後、特定空家等の中でも先ほど申し上げた  
ような接道が無いですとか、そういう極めて困難なもので危険度が高いというようなところには何  
らかの対応を考えていかなくてはいけないなどは考えております。また所有者に対して助成する  
というのはやはり財産処分に対しての助成というところにもなって参りますので、その辺は公平性を  
検討しなくてはいけないですし、いろいろな課題をクリアしながら検討する必要があるのかなと思  
っております。

倉橋会長：要は、そういったのがある程度正当化されるのは、周辺に対する悪影響が恐らくものすご  
くなっていると、そういう場合は市がお金を出してでも助成をして解体してもらった方が、周りの  
迷惑にはならないであろうというようなのが恐らく確認されるようなケースだなと。特に空家等対  
策特別措置法に規定する空家等対策計画に沿った空家等の活用・除却など、市町村による総合的な  
空き家対策への支援という事で国の方で空き家対策総合支援事業というのを用意しておりまして、  
平成 29 年度予算が 23 億円ございますので、うまくこういったものを使いながら対応するのが良い  
のではないかと考えております。

吉廣委員：助成が難しかったら寄付を受けてもらうとか、ありがたい人も沢山いると思います。

倉橋会長：他に委員の皆様いかがでございましょうか。

松本委員：すみません。

倉橋会長：はい、お願いします。

松本委員：私、自治会連合会の会長をやっております、今までの他の事からして、例えば説明いた  
だいた 33 ページのⅡ-4 で自治会による取り組みの推進という風になってございまして、まさにこ  
ういう部分というのは地域で核になるのはやはり自治会かなというふうに、私は文字通りその通り  
だろうと思うんですが、実は地域福祉の部局でさいたま市はもっと積極的にということで自治会  
の方に話があって、その時に十分にそこまで納得できるような環境づくりも無かったものですから、  
そこで 3 回くらい理事会に行きまして話をしましたが、理事会ではこれ以上押し付けるなという事  
で切っちゃった経緯があるんですね。私もボタンの掛け違いをしたらいけないと思って。この事に

ついて所管部署がコミュニティ推進課になっておりますが、現実には自治会の方の理事会なり正副会長会議には話がまだ出ていないんですよ。やはりそういう事になると、計画策定の方が1人歩きしちゃうと、結局勝手にやっているんじゃないかという批判が出た時に協力が得られなくなってしまうという恐れがあるものですから、できる限りコミュニティ推進課にもっと自治会との関係について皆さんに理解してもらえような取り組みをしてほしいと、遠慮なく言っていただいて、この会議で松本から意見が出たという事を言っていただいて、早めに知らせておく必要があるだろうと思うんですね。なんだかんだ言っても地域でいろいろな各種団体があっても、総合的にいろいろな分野で活動しているというのは自治会なんですね。だから自治会の方を抜きにしてやった時に、後を修復するのに大変になってしまうという事もあるものですから、是非その点は積極的に早急に働きかけしてもらって、私の方からもある意味では会議にかけてやらなければいけない部分だろうと思いますので、それはやりたいとは思いますが、そんな経過が過去に他においてありましたからこれについては是非、いずれにしても高齢化社会でどんどんこの空き家対策の部分はますます重要になってきますし、西区でも先日市長との懇談会をやった時にやはり空き家対策の部分は市長の方に言われているようですから、地域の自治会の人達も深刻に受け止めつつあるという状況だろうと思いますので、そんなことで是非お願いをしたいと思います。

小久保課長：ただ今のお話を聞きまして、私どもの方としましてもコミュニティ推進課の方に働きかけをしていきたいと思っておりますのでご協力の方をよろしくお願いいたします。

倉橋会長：それに関連してですが、例えば41ページの本計画の実施体制のところをご覧くださいますと苦情相談、その他各区役所のくらし応援室を一時対応窓口として、と書いてありますけれども、ご高齢の方で例えばお医者さんに行くにもタクシーに乗っているような方が区役所まですぐ行けるかという必ずしもそういう事にはならないと思うんですね。やはり出張相談会なりをその自治会館なり、あるいは地域包括ケアセンターなのかもしれないけれども、そういったところに例えば空き家の関係の専門家の方々もご一緒に来ていただいてその場で相談をしていただくというふうな事にしないと、なかなか高齢者が遠くまで出かけていくというのは実際問題少しきついのではないかと思いますので、もし出張相談会みたいなものが書けましたら書いていただくと有難いかなと個人的には思います。

山崎委員：社会福祉協議会でもこういう地域福祉のニーズを集めるという事では、なかなか情報を集める事が出来ないの、待ちの姿勢ですよ、これはみんな、相談を受ける。今会長さんがお話になったように待ちの姿勢でいくと、どうしても動ける人は相談に来るかもしれないけど、障害のある、お使いくらいでしか出ないようなお年寄りですとか、認知症を少し抱えているお年寄りですとか、そういうのがなかなか出来ないで、アウトリーチと我々の方で言っているんですけど、入っていった問題や課題を見つけてくる、ニーズを探してくるといって、何も無いところに行って探すというのは難しいんですけどもアウトリーチ的な活動というのを福祉の方でも考えてほしい。例えば民生委員、児童委員による3年に1度の高齢者の調査があるんですけど、それが今年の秋に予定されていて、それは高齢者の1人1人を確認するんです。そういう時にこんな相談があるけれど受けた

いかどうか、そういうニーズを確認するだけでも、どういう人がどういう相談をしたいか。家が自分で終わっちゃうから後を心配しているとか、そういうニーズも把握できるような、いろいろな調査項目があるだろうから、そう簡単には出来ないかもしれないけど、こういうニーズを把握して、その次に相談を受けましょうという風にいかないと、相談所を作ったから来てくださいと言ってもなかなか生活支援でもそうだけれども、相談に直接来れるお年寄りってなかなか居ないので、そういう調査などを使ってそういうニーズの把握をしていかないと、待つだけの姿勢だと、この書き方だと実効力があるかなと心配なところがあるので、何か福祉部門と話し合って少し積極的にアプローチできるような、アウトリーチまでいなくても何かそんな書き方が出来た方が良いんじゃないかと思います。

倉橋会長：ありがとうございます。ほかにありましたら。

大澤委員：今、空き家という事でいろいろ話題になっているんですが、空き家になっている理由等がいろいろあると思うんですよ。というのは我々不動産を扱っていると相続の問題で揉めているとか、あとは家があると固定資産税が安いとか、原因となっている理由がいろいろあると思うんですが、その辺は市の方では当然把握されていると思うんですが、その比率はどうなっているんですか。あとは行政上、建物も建たないというのもあると思うんですが、その辺の空き家になっている原因がわかればある程度また対応の切り口があるのかなと思うんですが。

事務局：比率というところでは把握には至っていませんけれども、原因としては今までの対応の中ではやはり空き家になっている原因としては相続に起因している部分が多いというところでは把握しているところですね。あとは案件によって全く違う事情もございますので、もともと資産運用で買ってあったものを物件が古くなった事によってそのまま放置しているというような事もございますし、それはやはり諸処ありますが、やはり聞いている中ではそういった相続に起因するものが多いという事は印象を受けております。

倉橋会長：平成 26 年度に国土交通省の方で戸建ての空き家を対象に空家実態調査が行われて、それで何故空き家になったかというのを聞いている項目があって、1つが現在の所有者が別の住宅に転居した、サービス付き高齢者住宅等でしょうね。それから老人ホーム等に入居した、それから最後に住んでいた人が死亡した、その後まさに相続という事になったんだと思うんです。それから今後 5 年程度のうちの利用意向では 20%くらいの方が物置も含め空き家にして置くという事で、その理由は何かを複数回答で聞いたところ、4割くらいが物置にしておきたいと、それから解体費用をかけたくない、それから特に困っていないと、そういう回答が多かったように記憶しております。ですからそのところの対応が必要なのかと。あと、もう 1つこれは特に大澤委員からご発言いただいた事もあるんですけど、気になっているのが 35 ページでして、(4) 既存住宅ストックの活用の推進というところで、大体こういうのは特に不動産流通の推進という事が多く書かれるべきと思うんですけれども、大澤委員、小池委員に是非お聞きしたいと思うんですが、結局、既存ストックの活用の推進という事でマイホーム借り上げ制度しか実は書いていないんですね。むしろ流通の推進みたいな

ことが、例えば川崎市の空き家等対策計画をここへ用意していただきましたが、「住宅が市場で適正に評価され消費者にわかりやすい形で中古住宅の均一性能が示されることが重要となります。」というような事で流通促進が必要なのではないかという、単に借り上げだけではなく流通を促進するという施策があるのかなという気がするんですね。市で出来ることは限られているかもしれませんが、住宅相談みたいな事ももちろんあるでしょうし、例えば川崎市では今度小田急グループと連携してそういった空き家の利活用を進めるみたいな、そんな話もございますので何かちょっと書ける事がもうちょっと無いのかなと拝見して思った次第です。

池田委員：今のお話の中で、空き家の対象となるものはやはり戸建てというのがはっきりしている部分だと思んですが、その他に集合住宅であれば一定の年数を経て空室率があがってくればそれもゆくゆくは対象にはなるのかもしれませんが、今さいたま市の実態を考えた時に、区ごといろいろな条件は違っていると思いますけど、資料を見させていただきながら地域ごとの年の空き家率が上がってくるというのは、古く例えば30年40年経った宅地開発に対して、委員さんの中でもご意見ありましたけれども、そこで生活していた子供たちが巣立って行って周りのインフラを含めたそういった環境の整備が立ち遅れる事によって戻って来られなくなり、そこに残った親御さん達が高齢化して空き家になっていくとか、一定のそういった条件というのは個別の案件ではなくて面としての考え方というのも今後いろいろな地域によっては必要になってくると思います。その中で、特に26ページの4つの方針の中で、そういった部分での空き家等の発生予防という事で市の方の取組みとして、先ほど窓口の設置という事で相談者に対してワンストップの窓口という事でありましたけれども、どうしてもそういった生活形態であったりとか家族形態であったり、そういった地域の面の形態が変わっていく事によってそういったものが発生してくるという原因はあるわけですから、そういったものに対して窓口に来ていただくようなイメージとして、決して必ずしもそういうところで空き家を出してしまう事が悪いんじゃないよというイメージ、来やすいようなイメージ、実際こういうふうな生活をしているとこういう事にもなってくるし、それがこういう形でもって空き家を生んで最後はこうなるんですけど、逆にどこかでこういう事を対策なり何なりをしていくとこういう形で活用が出来たりとか、そんな何かイメージを持っていただけるような、リーフレットという言い方は変ですけど、何かそういうものもこういった窓口に来ていただく為にはイメージとしては必要なのかなと、対策の1つとして。

それから建物的にその対策として例えば古い建物であれば、私ども建築士会もさいたま市さんとやらせていただいていますけれども、耐震診断並びに助成制度ですね。そういったものを活用していただきながら、こういった補強なり建て替えの助成制度というのは一定の診断の元に補助金をもって建物を活用なり補強なりという、作るという方向のものでありますけれども。逆に今回でいう空き家対策という事であれば、そういった調査に基づいた一定のガイドラインを作っていただきながら、今度は先ほどの解体ですね、そういった問題に対する一定の条件の中でなかなか難しいガイドラインの作り方にはなるのかもしれないんですけど、調べる事によって解体という道を選んでいただいてあくまでも空き家を無くすと。そういう、作るのではなく解体という方向の違う視点のものもやはり必要になってくると思います。特に市街地と郊外、駅周辺であったり非常にインフラやまちの整備が整った部分の個別の空き家に対する対策の仕方であったり、あるいは農村部、駅か

ら離れてある程度そういったものが少数点在しているような部分での対策の仕方というのは自ずと違ってくると思いますので、そうするとそういった部分に関して先ほどの立地の問題もございましたけれども、どうしてもそういった部分はやはり解決の糸口というのは、手法としては本当に難しい部分があると思いますので、それはそういった方向で一定のガイドラインを整備しながら、調査とあわせて補助金の制度を独自に整備していくという事は私も必要ではないかなと思います。それともう1つ、先ほどのどうしてもそういった空き家になる形態の中で例えば、障害をお持ちの方、あるいは高齢の方がそういった手法に辿り着かないというのは、やはり結果的にそういう空き家を生む1つの要因になっているとは思いますが、個人的には先ほどの告知という言い方は変ですけど、こうなるとこんなになっちゃうんですけど、でも決してそういう事はあなただけではないんですよというようなイメージの広げ方で窓口に来ていただくような仕方というのも必要なのかなと感じました。

小池委員：先ほど会長が仰いました空き家の利活用の事ですが、僕ら不動産業界の人間からすると空き家の利活用はあまり考えたことが無いんですよ。空き家というのは売れますから。要するに売買が一番対象で建て替えが出来るけど、空き家の利活用という事は持ち主本人が売りたいくない、何かそういう理由があって言う話で、一般に不動産業者に来て空き家があるんだけど利活用出来ますかという問い合わせはまず無いんですよ。現実問題、もし30万くらいの戸建てがあったとしたら1%でも3,000戸ですよ。3,000戸なんて空き家は無いんですよ、そういう利活用する家というのは。いろんなご意見出ているようだけど、基本的に一番問題になる空き家というのは所有者不明の物件だけですよ。その物件がどうしても壊さなきゃいけないとか何かしなきゃいけないと思うんですけど、大体所有者が判明するものについては、空き家は解決できると思うんですよ、いろいろな問題で。

倉橋会長：売ればですね。

小池委員：あくまでそういう、さいたま市の場合は幸いにしてそんなに、申し訳ないですけど秩父の方ほど酷くはない。余程のことが無い限りは出ないと思うんですよ。特に街中というのは空き家は結構あります、正直言って。それは借地人が多いんですよ。浦和も南区もそうですけど。借地人さんはどうしても権利を金銭に変えたい、地主は好きなだけ使ってくれと。要するにボロボロになって壊れるまで待っているんですよ、地主は。そうすれば音を上げて借地人は出ていきます。ところが借地人もお金が欲しいから安い地代だけ払っていけばそのまま借家契約は続くので、相続した人が手放さないんですよ。それが5年も10年も空き家になっているんです。それを誰も入れないので解決が出来ないというのは多いですよ。ですから今、僕は浦和区ですけども、浦和区、中央区、南区の空き家というのは所有者が不明な物件だけが、これは役所が心配して解体したりしなきゃいけないと思いますけど、所有者が確定しているものについては全て解決は僕は出来ると思います。

吉廣委員：必ずしもそうではないと思うんですけど、私の扱っている物件とかでも、上の解体費用と全体の価格が同じ位だという物件とかも比較的多く、すごく狭いとかいうようなものだと空き家になりがちという、売れないというものがあります。

小池委員：基本的に借地の場合は空き家の更地代は大家が持つんですよ。

吉廣委員：借地の場合はですね。

小池委員：借地じゃない場合のケースは難しいですよ。そういうケースはあまり少ないので浦和区の場合、どこの場所かわかりませんが、あまり困るという事は。

倉橋会長：例えば 38 ページを見ていただくと、売却や建て替え等が困難な物件への対応という事で。

小池委員：それは所有者不明だけでしょ。

倉橋会長：これは所有者不明以外もありますよね。

事務局：そうですね。所有者が判明していますけれども、やはり接道が無いので誰も買ってくれない、不動産業者に相談をしても、ちょっとこの土地では買い手がつかないですよと言われるようなケースがたまにあります。

倉橋会長：そうですね、例えばだからただし書き通路であったりすると値段が当然安くなったりすると。要するに建築審査会をあとで通さなきゃいけないからその時にうまくクリア出来るかどうか分からないからという事は当然少し値段が下がるという事が恐らくあると思うんですね。そういう事を考えると、そういうのはやはり考えておかなければいけないとは思いますが、もう 1 つこれに関連して私が申し上げたいのは、これって環境創造政策課だけでやる事なんですかと思うんですよ。結局、まちの道路、接道をどうしようかとか、あるいはまちそのものの作り方をどうしようかという話にどうしてもなっちゃいますから。そうするとここは例えば面的整備事業で都市局が木造密集地域でやるなり、あるいは接道状況を改善するための指導を建築行政の方でなさるなり、今困難な物件だけではなく将来的にこういうものが出てくると思うんですよ、老朽化してきた場合はですね。ですから、むしろここは単に環境創造政策課で環境問題として対応するだけではなく、例えばさっきお話があったように制度的に対応するのであれば要求先は国土交通省になるはずで環境省ではないはずですよ。ですからちょっとその辺りはせつかくですから建築指導、建築関係の方も出ておられるようすでございますのでご見解があればいただきたいと思うのですが。

新井部長：今すぐどういう施策を使ってというのは難しいところで今後ちょっと調整させていただければと思います。

建築部：接道という点に関して、建築基準法第 43 条に接道要件がございます、そこにただし書きというのがありますが、それは建築審査会の同意という条件付きの規定でございます。

倉橋会長：値段自体はやはり下げざるを得なかったりする事もありますよね。

建築部：土地の評価というのは私どもでちょっとわからないですけども。

倉橋会長：売る場合に、ここは43条ただし書き通路です、ということ売る場合に重要事項説明でやらなければいけないし。

建築部：43条ただし書きというのは建物に対する許可なんです。そうしますと、建て替えを考える場合はまた新しく建物の計画ごとに判断が変わります。

倉橋会長：私が言っているのはそういう意味ではなくて、建築審査会云々の話ではなくて、要するに売買する時に売りづらいでしょ、買いづらいでしょという、それだけの話を私はしているんです。売りづらい買いづらい条件を建築の方でも作ってはいけなわけですよ、本来。元々43条1項ただし書き通路をつけなきゃいけないようなまちづくりをしては本当はいけませんよ。だから嘆願書が大体そういう場合出ているわけだから、それに基づいていろいろな事のたびに指導しながら、売却や建て替えが困難な物件はなるべく減らしていかなければいけませんよねと、そういう事を私は言いたいんです。それは指導されるわけですよ、新たに建てる時とかに。例えば木造密集事業とか、面的整備事業とかさいたま市もやっておられるわけですよ。

池田委員：話が飛びましたね。

倉橋会長：失礼しました。私の議事が適当では無かったです。他にご意見ございますか。

池田委員：宅地建物取引業法の関係で、来年4月から重要事項の説明が一部変わって既存住宅の売買に関して、その状況調査をしたかしないかという事の説明が加わってくるかと思っておりますけれども、これは建築士が介在するような形でそういった制度が来年4月1日からスタートするかと思っておりますが、そういった調査に関しては実際売買の為に売り主買い主が双方の利のためにという事でそういう制度が出来て運用されていくわけですが、実際必ずもしなければいけないという事ではなくて、したかしないかを説明するというのが重要事項の説明欄に加えられるという事でありましてけれども、そういった部分の調査の方法ですね、そういったものを空き家対策で先ほど耐震の診断の調査もそうなんですけれども、何かしらそういったうまく活用できるような道を探っていくとまたそういった部分で、先ほどの例えば解体ですね、一要因としてどういう形でしていくかなんですけど、そういったものをした時に、これはやはりいろいろな問題があるから最終的には売買に向かないし状況を考えた時に解体のための助成金をつけるためのそういった一定の要件を満たすとか、何かしらそういったうまい具合に手法を使っただきながら、先ほどの話に戻ってしまうんですけども、そういった事が今後必要になってくるのかなと思いました。

小池委員：空き家対策だから空き家の定義というのは必要ないんですか。どういう状態を空き家とす

るのか。

倉橋会長：結局これは法定の空家等対策計画ですから、それを基本的に中心に据えるしかないのかなと。ただそれに足し引きあるでしょうから、それを主にあとは特に今ここで皆さんが問題だと思っているものを多少付け加えると、横出しするという形になるんじゃないですかね。

事務局：一応この計画上の空き家の定義と言いますのは、第3章24ページの方に記載はしております、24ページ(1)空家等の種類という言い方はしてございますが、ここにどういったところを空き家として扱うかというところで、四角書きのところに法律で言っている空き家がどういうものかというところと、本市の条例で言っている空き家がどういうものかというところが記載してございます。ですので、基本的にはこういったところを空き家として捉えることとしております。

小池委員：ざっくりだね、これね。

事務局：そうですね。

小池委員：具体的にはならないの。これだと空き家がどんどん増えちゃうんじゃないの。これだけだとすると。

事務局：法律でも条例でも空き家というのは一定期間使っていないものは全て空き家という風に定義しております、その中で措置の対象とするのは管理不全であったり特定空家等という事でそういった要件が加えられてくるものです。

倉橋会長：住宅よりも多少広めの概念であるという風に判断しておいて宜しいわけですね。

事務局：そうですね、住宅だけでなくここでも書いてございます店舗、事務所、倉庫というものもそういうところに含まれるということにはなっております。ただやはりお話いただいているように、やはり住宅というところがメインになってくるかという風に考えております。

小池委員：商業地域は使えるからね。他の倉庫だとか何かというものはね。基本的に住宅地に建っている住宅だけじゃないかと僕は思うんだけど。

倉橋会長：正直なところ、これはこれでしょうがないのかもしれませんが、国の方がそういう定義ですから。はっきりしないのは中心市街地であれば中心市街地の施策が一方であるわけです、空き店舗はそっちの方である程度みようと。そうすると一体どこまでが守備範囲になるかが正直なところ、法律もある程度そこはぼやっとしているし、ですから特に住宅を中心としてという事でここは大体我々の了解として持っておけば宜しいんじゃないでしょうか。

森田委員：空き家に対して各担当部署の方が動かれるという事でこの話は動いていると思うんですけど、その直前のお1人で暮らしていて高齢者の方も認知症になってしまって管理が不全、そういう事に関しては、ここは全くこっちは関係ないよという事で他の部署に行ってくださいという事になるのか、その方がサポートしてあげる事によって老人ホームに入る事になるだろうという事が予想される、周りに誰も支援してくれる親族が居なさそうだとするんだとしたら、その方も準空き家みたいな感じになるという風に捉えることは出来るんじゃないかなと思っているんですけど。

それと私は司法書士会から来させてもらっていますけれども、私達は手続き、書類作成とかをさせてもらうという仕事をやらせてもらっていますけれども、さいたま市さんが今回のこのスキームの中で、専門家に手続きをお願いしたいという事も出てくるかと思うんですけども、それはその時に例えばこの仕事は今回弁護士会さんお願いしますとか、これは司法書士会さんお願いしますとかって言って、その度ごとに振っていくような事でやっていくのか、それか仕事の内容も不在者財産管理人とか相続財産管理人、まずは相続人が誰かわからないから調査しましょうとか、その戸籍を収集したりとかいろいろな種類があると思うんですけども、その業種については誰々の業界に頼みますというのは決めていかれるようなおつもりがあるのか全くないのか。

司法書士会は今各市、八潮市さん、長瀬町さん、桶川市さんと空き家に対する協定を結んでいるんですね。他の市町村さんからも問い合わせは来ていて、今後多分増えていくと思うんですね。さいたま市さんもそれを結んでいかれる予定、お気持ちがあるのかどうかというのが、もし何かあるのであれば、是非埼玉司法書士会事務局に問い合わせさせて貰えれば動きますので、という事のPRをさせていただきました。よろしく願いいたします。

事務局：その件につきまして、今現在具体的にどの範囲をどこにお願いしたいという、そこまで具体的なところはございませんので、これから整備して行って、恐らくそういった資格が無いと出来ない業務がいくつもあると思いますので、そういったところでその関係団体の方々々と調整を図ってこれからやっていこうという段階ですね。またその折にはご相談させていただきたいと思います。

倉橋会長：時間も超過しております。本日私の不手際で議事が長くなりまして誠に申し訳ございません。それでは議事は以上となりますので会議の進行を司会にお返しいたします。

### 3. その他

司会：活発なご議論をありがとうございました。では続きまして次第3、その他といたしまして事務局から何点かご報告をさせていただきます。

事務局：では2点ほどご報告をいたします。本日皆様からいろいろご意見をお出しただいておりましたが、時間の制約もございまして今ここで会長に時間の都合上お切りいただきましたが、まだ本日お帰りいただいた後にやはりご意見ございましたら、参考資料2としてお配りしておりますが意見シートというのをご用意いたしました。後ほどこれを電子メールなどでもお送りしたいと思いますが、もし何かございましたらこの意見シートにご記入をいただきまして事務局の方にお送りいただければと思います。

それから、先ほどの庁内検討会議というのを設けて庁内関係課との会議も行っております。そういった中でも各関係課からいろいろな意見が出ておりますので、今後皆様からのご意見と庁内関係課からの意見等を総合しまして、また今後の素案の作成に向けて作業を進めて参りたいと考えております。

次に今後の予定でございますが、資料 3 としまして今後の予定についてお配りしております。こちらの内容は前回 3 月の協議会でもご説明をしており、およそ大体同じ内容となっておりますが改めてご説明いたします。

本日 7 月 20 日、こちら平成 29 年度第 1 回の協議会という事で開催をしておりますが、今後 11 月頃に庁内の内部の会議ですが、庁内全体の幹部級の職員で行います戦略会議というのがございますので、そちらに付議するつもりでおりますので、ここに間に合わせる形で計画の素案を作成したいという風に考えておりますので、10 月初旬までに事務局の方で関係課との調整なども行いまして計画の素案を作成いたします。これの中身につきまして 10 月下旬頃を目処に、今年度第 2 回の空き家等対策協議会を開催させていただきまして、また皆様からのご意見を頂戴したいと思っております。

その後 11 月、12 月でこの戦略会議あるいはさいたま市議会の報告という手続きを行いまして、年明け 1 月頃にパブリックコメント、一般市民からの意見の募集を行いましてそれらの意見も総合した上で最終的な計画案を作成いたします。また、その最終案の中身につきましては、3 月頃に今年度第 3 回目の空き家対策協議会を開催して、委員の皆様にご覧いただいた上で 3 月末に計画の確定、公表という流れで進めていきたいと考えておりますのでよろしくお願いいたします。また、今後の予定につきましては、電子メールあるいは F A X 等で皆様にご連絡を差し上げたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。以上になります。

倉橋会長：事務局からご指摘ありましたので 1 点だけ、私の配ったシンプルレポートというこの紙ですが、ちょっとだけ説明させていただきます。

これは 2015 年の国勢調査によるものです。空き家の予防、発生抑制という事が言われておりますので、今後こういったところで危ないだろうか、やはり高齢単身者が多いところ、今後空き家になってくる可能性が多いかなと思うんですがこの赤いところですね、ただ東北線の沿線などはやはり市場が活発ですから入れ替わりは恐らく進むから、それほど問題ではないかもしれない。問題なのは例えば鉄道の駅からちょっと遠い、離れている、あるいは本線から離れている、そういったところで赤いところがあると今後空き家化が進む恐れはあるかもしれない。1 平方キロメートルあたりどれくらい高齢単身の一般世帯があるかという地図ですが、例えば大宮のちょっと北東のあたりはちょっと危ないかもしれないなど。さっきの空き家が増えているというのと重ね合わせてみるとある程度その辺一帯の傾向がわかるかもしれないなと思ったので用意させていただきました。

#### 4. 閉会

司会：それでは以上を持ちまして、平成 29 年度第 1 回さいたま市空き家等対策協議会を終了とさせていただきます。本日は大変ありがとうございました。

(了)