

【平成 28 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 3 月 28 日（火）15 時 00 分～16 時 58 分
場 所	さいたま市役所本庁舎 2 階 特別会議室
出席者	<p>（委員等）</p> <p>倉橋 透 会長 若林 祥文 副会長</p> <p>在塚 礼子 委員 池田 尚司 委員 大澤 栄 委員</p> <p>小池 東司 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>清水 勇人 市長</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、二平主事</p> <p>（関係部署）</p> <p>建築行政課 後藤課長補佐兼係長、安藤主任</p> <p>住宅政策課 榎本課長、細井課長補佐兼係長</p>
欠 席	<p>（委 員）</p> <p>橋本 健二 委員</p>

1. 開会

司会：まだお見えになっていない方もいらっしゃいますが、定刻となりましたので、ただいまから「第 1 回さいたま市空き家等対策協議会」を開会いたします。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、環境総務課長の小久保でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

このたび、初めての開催となります本協議会でございますが、平成 26 年 11 月に制定された「空家等対策の推進に関する特別措置法」におきまして、市町村は、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「空家等対策計画」を定めることができ、計画の作成等について協議するための協議会を設置できるとされました。このことから、本市におきましても、法に基づく協議会として設置するために、昨年 12 月に条例を制定し、各関係分野の皆様へ、委員の就任をお願いしたものでございます。

皆様には、今後、計画の作成や関連する施策の実施に向けまして、ご支援、ご協力

を賜ることとなりますが、どうぞ、よろしくお願いいたします。

2. 委嘱状交付

それでは、お手元の資料の一番上にございます、次第に従いまして進行してまいります。早速でございますが、次第の2、委嘱状の交付を行います。清水勇人さいたま市長から、皆様に委嘱状をお渡しいたします。お座りいただいております座席の順にお一人ずつ、お名前をお呼びいたしますので、その場でご起立いただき、市長から委嘱状をお受け取りください。

埼玉大学名誉教授、在塚礼子様。

清水市長：委嘱状、在塚礼子様。さいたま市空き家等対策協議会委員に委嘱します。任期は平成31年3月27日までとします。平成29年3月28日、さいたま市長、清水勇人。よろしくお願いいたします。

司会：埼玉建築士会、池田尚司様。

清水市長：委嘱状、池田尚司様。以下同文です。よろしくお願いいたします。

司会：全日本不動産協会埼玉県本部、大澤栄様。

清水市長：委嘱状、大澤栄様。以下同文です。よろしくお願いいたします。

司会：獨協大学教授、倉橋透様。

清水市長：委嘱状、倉橋透様。以下同文です。よろしくお願いいたします。

司会：埼玉県宅地建物取引業協会さいたま浦和支部、小池東司様。

清水市長：委嘱状、小池東司様。以下同文です。よろしくお願いいたします。

司会：さいたま市自治会連合会、松本敏雄様。

清水市長：委嘱状、松本敏雄様。以下同文です。よろしくお願いいたします。

司会：埼玉土地家屋調査士会、宮田浩様。

清水市長：委嘱状、宮田浩様。以下同文です。よろしくお願いいたします。

司会：埼玉司法書士会、森田太様。

清水市長：委嘱状、森田太様。以下同文です。よろしくお願いいたします。

司会：埼玉県警察さいたま市警察部、山口逸雄様。

清水市長：委嘱状、山口逸雄様。以下同文です。よろしくお願いいたします。

司会：さいたま市社会福祉協議会、山崎秀雄様。

清水市長：委嘱状、山崎秀雄様。以下同文です。よろしくお願いいたします。

司会：都市づくりNPOさいたま、若林祥文様。

清水市長：委嘱状、若林祥文様。以下同文です。よろしくお願いいたします。

司会：埼玉弁護士会、吉廣慶子様。

清水市長：委嘱状、吉廣慶子様。以下同文です。よろしくお願いいたします。

司会：なお、埼玉県建築士事務所協会の橋本健二様につきましては、本日、都合によりご欠席となっておりますので、ご報告いたします。

本協議会は、以上13名の委員の皆様、清水勇人さいたま市長が構成員として加わりまして、合計14名により構成いたします。

それでは、ここで、清水市長より、委員の皆様にご挨拶を申し上げます。市長、よろしくお願いいたします。

清水市長：皆さんこんにちは。ただいまご紹介をいただきました、さいたま市長の清水勇人でございます。このたび、さいたま市空き家等対策協議会の設置にあたりまして、関係各団体の方々のご協力を賜りたく、委員のご推薦をお願いしましたところ、皆様におかれましては、快く委員をお引き受けいただきました。厚くお礼申し上げます。

さいたま市は、首都機能の一翼を担う政令指定都市として、また、埼玉県の政治、経済、交通の中心として、日々、発展を続けております。また、昨年3月に国で決定されました「首都圏広域地方計画」におきまして、本市は「東日本を連結する対流拠

点都市」との位置付けをいただきました。東日本の連携、交流機能の集積、また災害時の首都機能のバックアップ拠点ということで、本市に対しまして内外から寄せられる期待は大変大きいものがございます。

こうした中で、本市の人口は昨年11月に人口128万人を突破いたしました。一方で、平成37年には人口のピークを迎えて減少局面に入るとすることも予想されているところでございます。本市にとりましても、人口減少、また、異次元とも言える超高齢化の進展ということについて、私たちとしては、しっかりと、それに伴って生まれてくる様々な問題、課題を解決し、持続可能な成長をしていける、そんな都市として発展を目指していきたいと考えております。

空き家の増加に伴います地域社会への影響、高齢化が進み、また人口減少の局面に入らる中で、都市のインナー問題と言いますか、こういった空き家の問題なども大きく影響してくるということが想定されている中、近い将来、この問題は大変大きな課題になってくるだろうと思っているところであります。

本市におきましても、新たな住宅の建設が進む一方で、空き家の数も増加傾向にございます。人口が減少した後は、この空き家問題も、さらに深刻な問題になってくるのではないかと考えております。

空き家への対策につきましては、行政だけではなくて、関係する各分野の皆様方からお力添えをいただき、また様々な見地からのご助言、ご提言をいただきながら、私たちとしてもしっかりと取り組んでいきたいと考えております。

本日は、さいたま市の総合的な空き家対策を検討していく、その第一歩となる最初の会議でございます。委員の皆様におかれましては、忌憚のないご意見をお寄せいただき、本市の空き家問題への対処と、また解決に向けまして、よりよい取組みが実現できますように、心からお願いを申し上げたいと思います。

最後になりますけれども、空き家等対策協議会の皆様からのご協力を心からお願い申し上げます。私からの挨拶に代えさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

司会：ありがとうございました。以上をもちまして、委嘱状の交付を終了いたします。

なお、清水市長はこのあと別の公務がありますため、大変恐縮でございますが、ここで退席とさせていただきます。

清水市長：申し訳ありません。よろしくお願いいたします。

3. 議事

司会：ここで、本協議会の事務局を担当しております、さいたま市環境局の職員をご紹介します。

環境局長の、小林でございます。

小林局長：よろしく申し上げます。

司会：環境局環境共生部長の、新井でございます。

新井部長：新井です。よろしく願いいたします。

司会：環境総務課環境政策係長の横山でございます。

横山係長：横山と申します。よろしく願いいたします。

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。よろしく願いいたします。

司会：同じく、二平主事でございます。

二平主事：二平と申します。どうぞよろしく願いいたします。

司会：また、本日は関係部署といたしまして、建設局から4名の職員が出席しております。

建築行政課課長補佐の、後藤でございます。

後藤課長補佐：後藤です。よろしく申し上げます。

司会：同じく、安藤主任でございます。

安藤主任：安藤と申します。よろしく申し上げます。

司会：住宅政策課課長の、榎本でございます。

榎本課長：榎本と申します。よろしく願いいたします。

司会：同じく、課長補佐の、細井でございます。

細井課長補佐：細井と申します。よろしく申し上げます。

司会：よろしくお願いいたします。

次に、本日の資料の確認をさせていただきます。皆様には、あらかじめ資料を郵送させていただいておりますが、本日あらためて配布しているものもございますので、ご確認をお願いいたします。

まず、会議の次第。それから委員名簿及び出席者名簿、両面となっております。それから本日の座席図。続きまして、資料といたしまして、資料1として、さいたま市空き家等対策協議会条例。資料2といたしまして、さいたま市空き家等対策協議会運営要領（案）。資料3といたしまして、さいたま市の空き家等対策の取組について。資料4といたしまして、（仮称）さいたま市空き家等対策計画骨子（案）でございます。資料5といたしまして、今後の進め方について。また、参考資料1といたしまして、空き家等対策の推進に関する特別措置法。参考資料2といたしまして、空き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。最後に、参考資料3といたしまして、さいたま市空き家等の適正管理に関する条例。以上、11点となっております。資料につきましてはよろしいでしょうか。

次に、会議の成立について報告いたします。資料1の、さいたま市空き家等対策協議会条例をご覧ください。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こと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ことをご報告いたします。

次に、次第の3、議事に移りたいと思いますが、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、議事の進行は、協議会の会長が議長となって進めていただくこととなっておりますが、現在、不在となっております。会長が選出されるまでの間、会長に代わりまして環境局長の小林が議長を務めさせていただきたいと思っております。

小林局長お願いいたします。

小林局長：はい。それでは、会長が選出されますまでの間、議長代行といたしまして議事の進行をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

はじめに、この協議会の会議につきましては、さいたま市附属機関等の会議の公開に関する要綱によりまして、原則として公開することとされております。事務局に確認をいたしますが、本日の会議の傍聴希望者はおりますでしょうか。

事務局：本日、傍聴の希望者は来ておりません。

小林局長：はい、分かりました。それではこのまま進めさせていただきます。

それでは、議事の(1)、会長及び副会長の選任についてでございますが、協議会条例第5条をご覧いただきたいと思うのですが、この規定によりまして、会長及び副会長は、委員のうちから互選により選出することとされております。なお、市長は委員には含まれませんので、市長以外の皆様の中から選出していただくこととなりますが、その方法につきましては、いかがいたしましょうか。

山崎委員：はい。

小林局長：では、山崎委員お願いいたします。

山崎委員：みんな初顔合わせですので、事務局で案があれば、ご提案いただければと思いますが。

小林局長：はい、ありがとうございます。ただいま、山崎委員からご提案がございましたが、皆様いかがでしょうか。

(異議なしの声)

小林局長：はい、ありがとうございます。では、事務局の方で会長、副会長について提案がありましたらお願いします。

事務局：はい。それでは、事務局からご提案させていただきます。会長、副会長につきましては、空き家に関する法律などの制度面や都市部の空き家問題に広く知見をお持ちの方にお務めいただけますと、会議全体をまとめていただけるかと思えます。

そこで、会長には、獨協大学において空き家に関する研究に携わっておられ、制度面や空き家問題の実情に精通しておられます倉橋委員をご提案させていただきます。また、副会長には、NPO 団体等でさいたま市を中心に、空き家対策も含め様々な活動を展開され、市民、事業者、行政の協働によるまちづくりに取り組んでおられます若林委員をご提案させていただきます。

小林局長：はい、分かりました。ただいま、事務局からご提案させていただきました。これにつきまして、委員の皆様からご意見がありましたらお願いをいたします。

(異議なしの声)

小林局長：はい、ありがとうございます。ただいま、異議なしとのお声をいただきましたが、倉橋委員、それから若林委員におかれましては、お引き受けいただけますでしょうか。

倉橋委員：お引き受けさせていただきます。

若林委員：はい。

小林局長：はい、ありがとうございます。では、会長につきましては倉橋委員、副会長につきましては若林委員をそれぞれ選出させていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

以上をもちまして、私は議長の座を降りさせていただきたいと思います。皆様のご協力に感謝申し上げます。ありがとうございました。

司会：恐れ入りますが、倉橋会長と若林副会長には、前の席へお移りいただきたいと思っております。

それではここで、倉橋会長と若林副会長から、ご挨拶を頂戴できればと思います。

倉橋会長：はい。これより会長を務めさせていただきます倉橋でございます。何分つつかなものでございますので、なかなか思うように進まないといった点もあるかと思っておりますが、どうぞよろしくお願い申し上げます。ちょっと一言だけ申し上げますと、さきほど市長からもありましたけれども、全国的には7軒に1軒が今空き家ございまして、本市においても今後増えていくであろうと当然考えられるわけでございます。防犯であるとか防災であるとかいうこともございますが、一方でマイナス面ばかりをとらえるのではなくて、空き家は地域の宝物であると言っている首長さんもおられますので、プラスの方でも目を向けていく必要があるのかなと。それから、この協議会にはこれだけ各団体の方がお集まりになっている、あるいは庁内各部署の方がお集まりになっていると、そういうふうな力を活かして、横断的にこの問題に取り組んでいきたいと思っております。どうぞよろしくお願い申し上げます。

若林副会長：副会長を仰せつかりました若林と申します。よろしくお願いいたします。今実はお手元にお配りしておりますのは、私どもの属している都市づくりNPOさいたま、俗称つくたまと申してます。そこで昨年の後半に空き家を対象にしたレポートを私の方が担当して書きました。さきほど会長になられました倉橋先生も仰ったんですけれども、空き家を地域の宝、ここでは大切な場所と言ってますけれども、そういった取り組みは市内でも多く見られます、ほんのこれは一部です。ということで、いろんな知

恵が地域で働いていますので、そんなところがこういった協議会で応援していけたらなと思っておりますので、またあとでご一読いただけたらなと思います。よろしくお願いいたします。

司会：ありがとうございました。それでは、このあとの議事進行につきましては倉橋会長をお願いいたします。なお、大変恐縮でございますが、小林環境局長はこのあと別の公務がございますため、ここで退席させていただきます。

小林局長：失礼いたします。

司会：それでは、倉橋会長よろしくお願いいたします。

倉橋会長：はい。では、ここから先の議事進行をさせていただきます。議事の(2)、さいたま市空き家等対策協議会運営要領についてでございます。これにつきまして、事務局からご説明をお願いいたします。

事務局：はい。それでは、議事の(2)さいたま市空き家等対策協議会運営要領について、説明させていただきます。環境総務課の横山と申します。よろしくお願いいたします。失礼ながら、着座にて説明の方をさせていただきます。

それでは資料の2「さいたま市空き家等対策協議会運営要領(案)」をご覧ください。この運営要領は、協議会条例第8条の規定に基づきまして、協議会の運営に関し、必要な事項を定めるものでございます。まず、本協議会を含む本市の附属機関につきましては、本市の情報公開条例第23条の規定によりまして、会議を公開することとされております。更に、附属機関等の会議の公開に関する要綱によりまして、会議の公開の方法は、傍聴を認めることにより行うこと、それと会議結果や会議録を公開することなどが定められております。これらのことから、この運営要領では、要綱の中で特段定めのない、会議録作成の方法や、傍聴に関する具体的な事項などについて、協議会として改めて定めるものでございます。第2条では会議録について定めており、会議録は、議事のすべてを記した全文筆記とし、会長の承認を得て確定することとしております。第3条では会議の公開について定めており、非公開とする場合は、協議会の決議により行うこととしております。なお、非公開とすることができる例といたしましては、個人情報などの不開示情報に該当する事項について審議や意見聴取する場合などが想定されるところです。第4条から第8条につきましては、傍聴の手続きや会場内の秩序を維持するための事項などについて定めており、酒気を帯びている者などは傍聴ができないこと、傍聴人は私語や拍手、議事に批評を加えたりすることなどできないこととしております。これらのことを、運営要領として定めることにより

まして、会議の公開を円滑に進めてまいりたいと考えております。

議事の(2)の説明は以上でございます。ご審議の程、よろしくお願いいたします。

倉橋会長：はい、ありがとうございました。ただいま事務局からご説明がございましたが、この内容につきまして、ご質問、ご意見がありましたらお願い申し上げます。

よろしゅうございますか。それでは、さいたま市空き家等対策協議会運営要領につきましては、案のとおり決定することとしてよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

倉橋会長：ありがとうございます。それでは資料2の一番上にあります(案)は消していただきたいと思えます。

続きまして、議事の(3)、空き家等対策計画の策定について、でございますが、まず事務局からご説明をお願い申し上げます。

その前に松本委員、お願いします。

松本委員：すいません、さいたま市空き家等対策協議会運営要領の附則に日にちが入るので。

倉橋会長：そうですね。運営要領の附則については、事務局としては何日からと考えておられますか。

事務局：本日付けになりますが、正式なものは日にちを入れたものをまたあらためてお送りしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

倉橋会長：はい、それでは今の件ですね、運営要領は平成29年3月28日から適用するというので、あらためてご了解いただけますでしょうか。

(異議なしの声)

倉橋会長：はい、ありがとうございます。それでしたら議事(3)、空き家等対策計画の策定について、ご説明をお願いいたします。

事務局：はい、それでは議事の(3)、さいたま市空き家等対策計画の策定について、説明をさせていただきます。本市では、空き家対策を総合的かつ計画的に実施するために、空き家等対策の推進に関する特別措置法第6条に規定する空き家等対策計画を平成29

年度中、平成30年3月までに策定したいと考えております。

まず、ここに至るまで本市が実施してまいりました空き家対策の取組についてまず説明させていただきたいと思っておりますので、A3版の資料3「さいたま市の空き家等対策の取組について」をご覧くださいませでしょうか。はじめに1、さいたま市空き家等の適正管理に関する条例に基づく対応でございますが、本市では、議員提案条例として制定されました「さいたま市空き家等の適正管理に関する条例」を平成25年1月に施行しまして、家屋の損壊や樹木・雑草が繁茂しているなどの管理不全な状態の空き家があった場合に、その所有者などに対して、条例に基づく指導等を行い、状態の改善を求めてまいりました。条例による対応の流れといたしましては、近隣の方から空き家の相談が寄せられましたら、現地の状況を調査するとともに、所有者等の調査を行いまして、管理不全な状態と認められる場合には指導等を行っているところです。条例では、指導、勧告、命令、公表という措置が規定されておりますが、相談受付から指導までの対応は、市内に10ヶ所ございます区役所のくらし応援室という部署が行うこととしております。条例に基づく対応状況でございますが、毎年200件以上の相談が市全体で寄せられており、指導等によりまして、相談件数に対して約半数の事案につきましては、所有者等による改善措置が行われている状況でございます。

また、平成27年5月に空家特措法が全面施行されたことに伴いまして、元々、条例で規定していましたが、空家特措法にも規定されて、二重規制の状態となってしまうことから、両者の関係を整理するために、平成28年3月に条例改正を行っております。現在の法と条例の関係を表した図が、資料3の3枚目になりますけれども「空家特措法と市条例の措置フロー」という資料に、カラー版のものになりますけれども、こちらをご覧くださいませでしょうか。A4版のカラー版の資料になります。こちらの図にあります②、③、真ん中より少し上になりますが、と書かれております緑色の太枠の部分、こちらが条例の措置の対象となる管理不全な状態の空き家等を表しております。①と書かれている紫色の太枠の部分、空家等対策特別措置法の措置の対象となる特定空家等を表しておりますが、特定空家等は、管理不全な状態の中でも、建物の倒壊の恐れであったりとか建築材が飛散する恐れなど、特に周辺への悪影響が高い空き家と考えられますので、特定空家等に対しては、より厳しい措置を講じることができる空家特措法に基づいて対応することとしまして、特定空家等には該当しませんけれども、例えば雑草の繁茂などといった管理不全な状態の空き家に対しましては、条例に基づいて対応することといたしました。また、条例に規定されている公表、この図で言いますと左下の青い部分になりますけれども、これにつきましては、空家特措法に規定はございませんけれども、特定空家等に対しても有効と考えられることから、空家特措法の命令に従わなかった者に対しても、適用することといたしました。このように、左側の下に向かって矢印、こちらが条例の流れになりますけれども、条例の第6条、調査から第9条、命令まで、こ

ちらの規定は特定空家等に対して適用しない、また第10条、公表の規定は空家特措法の命令に従わなかった者にも適用するという条文を加える形で改正を行い、現在の運用を行っているところでございます。

また、今お話ししました空家特措法に基づく特定空家等に対する対応もすでに開始しておりますので、ここで説明をさせていただきます。資料3の1枚目の方に戻っていただきまして、ご覧ください。右側の2「空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく特定空家等への対応」のところをご覧ください。空家特措法の措置の対象となる特定空家等につきましては、該当するか否かを判定するにあたりまして、国がガイドラインで参考となる基準を示しております。また、空家特措法の勧告を受けると、固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなったりですとか、命令に違反した場合には過料の対象となるなどの厳しい規定がありまして、市といたしましても慎重に取扱う必要があることから、特定空家等対策庁内検討委員会を組織し、特定空家等の判定や指導内容の検討などを行っているところでございます。庁内検討委員会の構成メンバーといたしましては、環境共生部長を委員長といたしまして、そのほか防犯、建築、土木、消防、環境の部局の課長を委員としております。会議の開催にあたりましては、関係部局合同による現地調査を実施いたしまして、空き家の損傷の状況などが分かる資料を作成した上で、判定等を行っております。資料には、平成29年3月14日時点で36件を特定空家等と判定と書いてございますけれども、その後3月22日に委員会をさらに1回開催しておりまして、ここで1件追加となりまして、現在37件を特定空家等と判定している状況でございます。これらの特定空家等につきましては、随時、所有者等の調査や助言、指導等を実施しておりまして、すでに5件につきましては、所有者により空き家の除却ですとか改修といった対応が行われているところでございます。

それでは資料の方を1枚めくっていただきまして、2枚目の方をご覧ください。3の「さいたま市シルバー人材センターとの協定締結による取組」についてご説明をいたします。さいたま市とシルバー人材センターは、所有者等による自主的な空き家の管理を促進するために、協定を締結しております。協定の内容といたしましては、シルバー人材センターが実施している、空き家の除草や樹木の伐採ですとか、見回りなどといった空き家管理業務、こちらを市が空き家の所有者等に指導等を行う際に情報を提供いたしまして、適正な管理につなげてもらおうというところでございます。この連携によりまして、シルバー人材センターといたしても高齢者の就業機会の確保などが期待でき、相互のメリットにつながるものと考えられます。

続きまして、その下の4「金融機関との連携による空き家の活用促進等に係る取組」でございますが、こちらもシルバー人材センターと同様、各金融機関との協定関係の中で実施しているものとなります。各金融機関では、所有者が空き家の解体や活用に向けて改修するための資金を融資しておりまして、このローンを活用して所有者等に

よる自主的な空き家の活用・解体を促進しようというものでございます。市では、所有者等と話をする中で、空き家の活用や解体を考えているという意向が聞かれた場合などに、必要に応じてになりますが、これらのローンの情報を提供することとしております。

また、資料の右側に移りまして、5の「空き家等の利活用に向けた検討」でございますが、空家特措法では特定空家等、管理不全な空き家への対応に加えまして、空き家の利活用の視点が盛り込まれましたことから、これまで市民の方々から相談が寄せられた空き家の情報を利用いたしまして、市が実施している事業の中で空き家の活用が図れないかというような検討を行ってまいりました。資料のイメージ図にありますとおり、空き家の利活用を図りますためには、まず空き家情報の蓄積が必要になりますけれども、現在、市が蓄積している情報というのは、近隣の住民の方から相談をいただきました管理不全な空き家の情報がほとんどで、所有者から空き家を貸したいなどというような情報は、ほとんどないような状況でございます。また、市が実施している事業の中でも、現在のところ積極的な空き家の活用が行われていないということもございまして、空き家の利活用の仕組みの構築にはまだ至っておりません。これらのことにつきましては、この協議会などでご意見をいただきながら、さらに具体的に検討していく必要があると考えているところでございます。

最後に、6の「空き家の譲渡所得の特別控除に係る事務」でございまして、これは、平成28年度の税制改正におきまして、相続した空き家を相続された方が譲渡した場合に、その譲渡所得から3千万円まで特別控除するという制度が創設され、それに関連した事務の一部を市が行っているものでございます。市では、申請者が確定申告を行う際に、提出書類の1つとなる被相続人居住用家屋等確認書、これは、対象となる家屋が空き家であったということを確認する書類になりますけれども、この確認書の交付事務を行っておりまして、3月14日時点で91件とございますが、これもまたその後追加となりまして、現在93件の交付を行っております。この制度は、相続された空き家が放置されて管理不全な状態になってしまうこととすとか、空き家の発生を防止するために、有効な制度と考えられますので、今後も周知・活用を図ってまいりたいと考えております。

以上が、これまで実施してまいりました本市の空き家対策の取組の説明になります。このように、これまでもいくつかの取組を実施してまいりましたが、今後は更に、関連する事業とすとか新たな取組も含めまして、総合的かつ計画的に空き家対策を実施するために、空き家等対策計画を策定したいと考えているところでございます。

それでは次に、現在、考えております「空き家等対策計画」の内容について、説明させていただきます。資料の4になりますが、「(仮称)さいたま市空き家等対策計画 骨子(案)」こちらの資料をご覧ください。こちらの骨子(案)でございまして、空き家等対策計画の全体構成の主要なところを示したものとなりますが、本市の計画では、

大きく5つの項目で構成してまいりたいと考えております。1つ目は、「目的及び計画の位置づけ」でございます。こちらの(1)の背景・目的につきましては、先ほどもご説明いたしましたように、本市では平成25年1月に条例を施行し、管理不全な空き家等への対応を行ってきたこと、それから平成27年5月には空家特措法が全面施行になったこと、それと本市においても近い将来、空き家の増加が懸念されることから、空き家等対策計画を策定していくことなどにつきまして、実際の計画ではこういった内容をより詳細に記載していく予定でございます。(2)の「計画の位置づけ」でございますが、空き家等対策計画の根拠となるものは空家特措法でありまして、法に基づき国が示した基本的指針に沿って策定していくということをまず明示するとともに、本市の条例につきましても計画の中に盛り込みまして、総合的な空き家対策の中での役割というものについて明らかにしてまいりたいと考えております。また、本市の市政運営の最も基本的な計画となる「さいたま市総合振興計画」や、都市計画の基本的な方針である「都市計画マスタープラン」、それと住宅政策に関する基本的な計画である「住生活基本計画」、その他空き家対策と関連する計画等とは、施策の方向性が一致するよう整合を図ってまいりたいと考えております。

次に、大きな項目の2つめでございますが、「本市の空き家等の現状」でございます。ここでは、本市の空き家の状況を知るための指標として、(1)で総務省による住宅・土地統計調査の結果と、(2)で本市の空き家に関する相談の受付状況を記載しております。(1)の住宅・土地統計調査ですが、平成25年の調査結果では、本市の空き家総数は56,300件となっております。平成20年以降横ばいになっておりますけれども、空き家総数から別荘、売却・賃貸用物件などを除いた実質的な空き家数、この調査の中では「その他の空き家」というふうに表記されますけれども、この数は15,800件となっております。増加傾向にあることが分かります。それから(2)の空き家に関する相談の受付状況ですが、平成25年1月に条例を施行しました平成24年度から件数が増加しております。毎年200件以上の相談が寄せられております。直近5年間の合計の相談内容の内訳を見ますと、雑草や樹木の繁茂に関するものが全体の約4分の3を占めておりまして、建物の倒壊などに関するものも1割程度寄せられているということが、これから分かります。また、この2つのデータ以外に、本市の都市局の方で水道の契約情報を利用しまして、一定期間水道契約がなされていない建物を空き家と見立てた調査を実施しております。この調査では1年ごとの件数の経年変化なども把握できますので、実際の計画にはこの調査の結果なども記載してまいりたいと考えております。それから(3)は対応状況ということで、先ほどもご説明しましたように、本市がこれまで取り組んできたことですか、それに伴って生じている課題等につきまして記載してまいりたいと考えているところです。

資料の方を1枚めくっていただきまして、2枚目の方をお願いいたします。大きな項目の3つめは「基本の方針」で、これはこの計画の基本的な事項を示す部分となり

ます。(1)対象とする空き家等の種類ですが、この計画自体は、空家特措法に基づいて策定するものですので、対象とする空き家も法第2条第1項に規定する空家等、これは概ね年間を通じて使用実績のない建物や敷地ということになりますけれども、こちらを基本としていくことになります。ただ、空き家の発生であったり、放置されることを防止するという観点からは、特に「概ね年間を通じて」ということまでは定義されていない条例第2条第1号に規定する空き家等ですとか、また現在まだ使用されている住宅等も空き家の発生を予防するという観点からも対象としていく予定でございます。(2)の対象とする区域でございますが、こちらは市内全域を対象にしてみたいと考えております。(3)の計画期間ですが、一般的には計画の期間は5年や10年といったものが多くっておりますけれども、本市の総合振興計画が平成32年で満期を迎えるなどといったことも踏まえまして、関連計画ですとか、あとは今後の空き家調査の予定などとも整合を図りながら設定してみたいと考えております。(4)の空き家等の調査についてでございますが、先ほども少しお話ししましたが、都市局では水道の契約情報を利用した空き家調査を実施しております、これまで蓄積してきたデータもございますことから、今後も同様の調査を定期的実施しまして、空き家の発生状況や経年変化などを把握してみたいと考えております。次に(5)空き家等対策の取組方針でございますけれども、空き家等対策計画では住まいや空き家の状況を、利用中の住宅等、それからまだ管理されている空き家、それから放置されて管理不全な状態になってしまった空き家、それから除却後の跡地、という4つのステージに分けまして、それぞれの状況に対応しまして、①空き家等の発生予防、②空き家等の適正管理及び利活用の促進、③管理不全な空き家等の解消、④空き家等の跡地活用の促進、といった4つの項目を柱として、施策を体系化してみたいと考えております。

それでは次に、大きな項目の4つ目、「具体的な施策」についてご説明いたします。これは、ただいまお話ししました4つの施策の柱につきまして、それぞれどのような具体的な施策・事業を実施していくのかということを示すところになります。まず(1)空き家等の発生予防の対策といたしましては、空き家にしないための所有者等への啓発として、固定資産税納税者や不動産所有者などへの案内や啓発、不動産の管理や処分、相続などについての専門団体と連携した相談体制の構築、また住宅の良質化の支援などの事業が考えられるところです。また、先ほどお話しいたしました空き家の譲渡所得の特別控除制度につきましても、空き家の発生予防の観点から空き家の解消まで、幅広く活用できるものと考えております。次に(2)空き家等の適正管理及び利活用の促進についての対策でございますけれども、まずは現在、主に管理不全な空き家の情報が蓄積されているデータベース、これを充実させることといたしまして、利活用に向けた情報の収集や精度の向上を図ることで、あらゆる面で活用を図れるようにしていくことがあります。また、現在行っておりますシルバー人材センターの空き家管理業務、こういったものの空き家管理を支援する制度につきまして、さらに幅

広い情報を提供できるようにしていくことなどを考えております。また、利活用の促進につきましては、住宅以外の用途で利活用を図る方策として、市の施策ですとか、NPO 団体とか自治会などの地域の団体が活動拠点を探している際にマッチングを図っていくようなことが考えられますけれども、これだけで多くの空き家が解消できるものではないと思われまますので、本来の用途であります中古住宅として流通を促進する、こういったことにも目を向けていく必要があると考えております。また、こちらにマイホーム住み換え制度という例が記載しておりますけれども、正式にはマイホーム借上げ制度という名称になりますので、申し訳ございませんが修正の方をお願いいたします。次に(3)管理不全な空き家等の解消の対策ですけれども、まずはこれまでも行ってまいりました空家特措法や条例による指導等につきまして、相談受付や対応の体制、それから措置の流れなどといったところを計画の中にも盛り込んでまいりたいと考えております。また、周辺への影響度や損傷の程度などを鑑みまして、どのような状態の空き家に対しては勧告、命令などといった、どこまでの措置を講じるのかといったような基準のようなものも、今後設定していく必要があるのかなとも考えておりました、こういったことも計画の中で決めていければと考えております。さらに、現在課題となっております、所有者が不明、不存在などといった場合の対策として、相続財産管理人制度を活用していく方法などですとか、無接道などによりまして解決が困難な事案への対応策、こういったものも今後検討していく必要があると考えられるところでございます。最後に(4)空き家の跡地活用の促進の対策ですが、延焼リスクの高い住宅密集地におきまして防災広場として活用するなど、そういった市の事業も含めまして今後検討することが必要と考えております。このように、空き家の状況に対応した具体的な施策を計画の中に記載していく予定でございますけれども、この資料では、現在想定し得る範囲で記載させていただいておりますので、今後、庁内の関係課や関係団体の方々とも相談させていただきまして、空き家対策と関連付けられる施策、また新たに連携して取り組める施策等を更に加えて作り上げてまいりたいと考えております。

それでは次に、大きな項目の5つ目、「実施体制」についてご説明いたします。これは、空き家等対策計画に関連する各種施策を推進していく体制について示すものとなります。はじめに、(1)相談等対応窓口ですけれども、2番目に書いてあります地域住民の方からの苦情等につきましては、すでに各区役所のくらし応援室が一次的な窓口となっております、その体制を継続してまいりますけれども、今後は更に、所有者からの相談を受けまして、内容に応じて専門的な相談機関などにつなげていくワンストップ窓口の体制が必要と考えております。次に(2)庁内の連携ですけれども、本市では空き家対策における庁内の連携ですとか情報共有を図るために、関係部局による空き家等対策庁内連絡会議を、これまでも度々開催してまいりましたけれども、今後も計画を推進していくためには、この会議を引き続き開催しまして、さらに連携を強化

する必要があります。また、特定空家等への対応につきましては、今後も先ほどお話ししました特定空家等対策庁内検討委員会にて検討してまいりたいと考えております。次に(3)関係団体等との連携ですが、空き家対策に関連する施策は、行政だけで推進できるものばかりではないと考えておまして、ここにいらっしゃる皆様をはじめ、関係団体とも連携して施策を進めていける体制についても、今後構築していく必要があると考えております。また、計画策定後も、この協議会では委員の皆様から計画の進捗状況を確認いただいたりですとか、必要な助言をいただくなど、将来的に計画を見直す際にもご協力いただきたいと考えているところでございます。最後に(4)他の自治体との連携ですけれども、県内の自治体や関係団体が構成メンバーとなっております埼玉県空き家対策連絡会議、こちらにおきまして、これまでも自治体間における情報共有ですとか課題研究などを行ってまいりました。マニュアル作りというところでは本市が中心的な役割を担ってまいりましたので、引き続きこの会議をベースといたしまして、自治体間の連携を図ってまいりたいと考えております。

このように、この骨子(案)をもとに5つの項目による構成をベースにいたしまして、それぞれの内容をさらに具体化していくことで、空き家等対策計画素案の作成を進めてまいりたいと考えております。

それでは最後に、空き家等対策計画の策定に向けまして、今後の進め方というところを説明させていただきますので、資料5になりますけれども「今後の進め方について(予定)」という資料、こちらの方をご覧くださいませでしょうか。平成30年3月の空き家等対策計画の策定に向けましては、平成29年度中、この4月から来年の3月までの間になりますけれども、協議会を3回開催する予定となっております。まず、次回の第2回協議会を7月下旬頃に開催する予定です。ここでは、計画素案の原案に対するご意見を伺いたいと考えております。ここでいただきましたご意見を踏まえまして、計画素案に修正を加えていきまして、その次の第3回協議会を10月下旬頃に開催いたしまして、改めてご確認をいただく予定です。その後、12月には計画素案を議会に報告いたしまして、来年1月には市民の皆様から幅広くご意見を伺うパブリックコメントを実施して計画の最終案を作成したいと思います。最終案につきましては、来年3月に開催する第4回協議会で報告させていただく予定でございます。なお、協議会の開催と並行いたしまして、庁内連絡会議も随時開催いたしまして、庁内の関連施策などについても調整を図ってまいりたいと考えております。また、ここには書いてございませんけれども、もし個々の関係団体の方々と連携に向けて調整が必要な場合には、委員の皆様を通じまして連絡させていただくことが今後あるかもございませんので、その際はよろしくお願ひできればと思います。

長くなりましたが、説明は以上でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

倉橋会長：はい、ありがとうございました。ただいま、事務局からの説明をいただきま

した。この内容につきましてご質問、ご意見をお願いしたいと思いますが、せっかくですので、ご質問、ご意見に加えまして、委員の皆様全員から自己紹介も兼ねましてご意見、それから今後それぞれの分野で市と連携できそうな事などがあれば、何でも仰っていただければと思います。

それでは、委員名簿の順番でお願いしたいと存じます。それでは在塚委員いかがでございましょう。

在塚委員：自己紹介ですか。

倉橋会長：ええ、自己紹介と、あとはご質問、ご意見ということで。

在塚委員：分かりました。私は、埼玉大学に25年程務めまして、早めに退職をいたしまして、それで10年程経ったところでございます。住居学を教えておりまして、専門は、住居学とか建築計画でございます。空き家対策について実際に何か取り組んだとか研究したということはないと言ってもいいかもしれないんですけども、関連することとしましては20年くらい前から10年間くらいでしょうか、いろいろな住宅、民家を活用した高齢者のデイホームとかグループホームとか、そういうものに関心を持っていろいろ見ておりました。それは、新しく建設される施設のようなものより、住まいを活用した場所の方がはるかに利用者にとって居心地の良い、そういう場所であるという、そういうプラスの面。空き家ということではないんですけども、具体的には空き家を活用したものも含まれていたということで、会長も最初に仰られましたけれども、どちらかというとき空き家を宝物と仰いましたけれども、私は資源というふうにとらえて見るが多かったのです。そして今日、副会長から配られましたつくたまっという冊子のテーマは「まちに向けて開く」ということを書いていますが、実は私は5年程前から自分の家の母が最後を過ごしたところを街に開いて、いろいろな活動しております。ちょっとギャラリーのようなスペースにして、専ら自分の伝えたいことを企画展のようなことを、ただ今は私がやっている活動としてはちょっと珍しいんですけど、街の防災に関する展示をやりながら、いろいろな方とそこで議論をしたりとか、そんなようなことをやっております、空き家活用という意識はないんですけども、ちょっと一種そのようなことであります。

そして、私は世田谷区というところに居住しておりますけれども、そこでは空き家に対するプロジェクト、政策が2~3年前からでしたかね、ありまして、空き家を活用して何か活動する方に200万円くらい出しまして、募集してそういうことをやるんですけども、なかなかそのマッチングが難しい。ここを使ってくださいという方と、こんなふうに使いたいという方をマッチングさせてプロジェクトとしてお金を出していくんですけども、多くあることが、いざ使おうと思うとよく見れば建築基準法違

反が見つかってしまうことが結構多くて、それで公的なお金をそこに注ぐということで、その成立が難しいというようなことで、世田谷区は90万の人口がありますがそういうプロジェクトがあっても年に数軒という、数軒といっても少ない方の数軒、1桁の少ない方の、なかなかそういったものでは多くの量的な空き家問題を解決するのは大変難しいなと思っております。

それで、今日の資料をずっと説明していただいてとても分かりやすい良い資料だと思いましたが、質問はあまり革新的なことじゃないかもしれないですが、空き家に関する相談の受付状況の多くが雑草とか樹木ですね。それでシルバー人材センターとの連携が非常に有効だったのだと思いますが、実際ここに報告されたことは、特定空き家に対する解決したものの件数があるんですが、近所の方が困っているという空き家の雑草、樹木についてどのくらい解決したかというようなデータがございましたら教えていただきたいと思ったんです。

事務局：そうですね、そこにつきましては、この相談件数に対しまして半分くらいにつきましては所有者の方に応じていただいたというような状況です。

在塚委員：そうですね、では大分この、表面的に出てくる中味はいろんな問題があるけれども、近所の方の直接な問題は結構訴えれば半分くらいは解決できるということですね。

事務局：そうですね。ただ、ずっと継続していつていきますので、その時点々々では半分くらいずつの割合で解決していくんですが、それが長くかかるものであったりですとか短期間で終わるものとか、内容によって様々というような。

在塚委員：そういう、軽いものだけじゃないのかもしれませんがけれども、やりやすいところからどんどん解決されていくのは住民にとってよいことだと思います。今後もう少しちょっと勉強させていただきたいと思います。以上です。

倉橋会長：ありがとうございました。それでは、続きまして池田委員お願いします。

池田委員：一般社団法人埼玉建築士会の理事を務めさせていただいております、さいたま北支部長の池田と申します。どうぞよろしくお願いいたします。埼玉建築士会としましては、現在、空き家とは別にですね、住宅の耐震診断、あるいは住宅の診断をするための養成講座等、いろいろな分野で建築士さんに向けての養成講座を開かせていただいております。まず、空き家対策の取組方針ということで4点ほど挙げていただいておりますが、まず跡地の利用を除きまして大きく4つの視点があるのかなと。その中

で、正直申し上げて解体処分しかないような状況で街の景観であったり、あるいは災害上の対策が必要な空き家、これは解体とか何かしらのそういったいろいろな法的な措置をしていかなければいけないケース。それから、十分な利活用が望めてそれを推進させていくために、価値のある方法をとるために、そのためには一般的にはそれがどういった価値を持っているのかという住宅診断、それから、もちろん活用する意味での耐震診断であったり法的な問題をクリアするということでしょうか。それともう1つの視点、この中では全然出てきてはいないんですが、先ほど配られた情報紙の中には一部その内容的なものがあったかと思うんですが、文化財的な価値を持っているような空き家、あるいは空き家になり得るような建物というのものも、さいたま市内には多くあると思います。また、状態が非常に良なくて、ややもすれば逆に解体処分が早いのではないかなという建物もあります。そういったものも文化的な活用という意味では、他市さんでは非常に、特に教育委員会の文化財保護課さんをはじめ、建築専門のそういった文化財に精通される方がですね、利活用に向けて努力されている地域もございます。さいたま市の場合は比較的そういった部分が欠けている、私の見てとれる部分ではそういった部分が一切ありませんので、できればそういった教育委員会の文化財保護課さんを含めてですね、建築関連の専門家の方を含めまして、利活用に向けてされるということは逆に観光であったり、そういった社会資源に対する活用につながると思いますので、その点をこの条文の中で盛り込んでいただくようにひとつお願いをさせていただければと思います。また、そういったものに関しましては、各県によってはヘリテージマネージャーというような言い方で歴史的建造物の保存、修復、活用に関する講習を受けた建築士もおりますので、そういった部分では専門的な部分でのご意見が述べられるのではないかと思います。それと、もう1つはやはり空き家予備軍といいますか、この中にもありますけれども、お一人で住まわれている方であったりとか、空き家になってしまうのが懸念されるような建物、これをできるだけ活用に向けて、いろんな補助制度も含めまして適正なアドバイスといいますか、そういったことをしていくことが1つの空き家を増やさせないというような視点になるわけなんです。また、そういうものに関しましては、1つは利活用の意味での法的な活用の考え方として建築基準法、あとは消防法ですね、そういった視点での専門的な関係各課との柔軟な対話というのにも必要かなと思います。そういったことも含めまして、埼玉建築士会のほかにですね、今日はこちらの方に委員として名前を連ねていらっしゃるいませんけれども、さいたま商工会議所さんであったりとか、いろいろな活用をしていただく関係機関との連携も、そういった部分の情報というのは非常に大切になるかと思いますので、そういった点も含めてご検討をいただいて、進めたいというふうに考えております。

私の方からは以上です。

倉橋会長：ありがとうございました。それでは、続きまして大澤委員お願いいたします。

大澤委員：はい。私どもの方は公益社団法人全日本不動産協会ということで、県内に不動産業ということで1,200社の会社を営んでいる会員がいる団体なんですけれども、基本的には不動産の売買、賃貸、それから賃貸関係の管理業務というのをやっている会社がほとんどです。空き家対策ということに関しては、我々会員の人たちは当然、空き家ということであれば売買なり、それからリフォームなりという提案をもとに仕事として動いているという状況です。現状で言いますと、管理関係、賃貸関係で言いますと、さいたま市の場合は駅近も非常に借地が多いということで、ちょうど戦後終わってからもう2代替わっている状況がありますので、建て替えとか、さもないとさいたま市の場合だともう都内にご子息が移られて、ご自分も都内に移っちゃっている状態の方が多いので、そこに住むということよりは売りたいという方が多いです。さいたま市の場合、特に土地の価値があるのですぐに買い手が見つかるという状況があります。それに比べて、私の住んでいる熊谷市の場合は基本的には皆さんお年寄りが住んでおられて、ご子息は皆もう都内とか近郊に、東京に近いところに出られていて、老人の方がお一人で住んでいるという方が非常に多いです。たまたま去年から今年にかけて私の方で動いた例だと、ほとんどもう70以上のお年寄りでお子息たちは帰ってこない、だから土地を買ってもしょうがないんだと、いらぬんだという状況で、さいたま市は大分状況が違うのかなというのが感じられます。それと、リノベーションに関してはやはり古くなってきているのが多いので、それは新しく取り壊して建て替えていただくか、又は部屋の中の設備を換えて近代化していくような形での入居者の募集ということで、実際は動いております。ですから、基本的にさいたま市の場合はそんなに我々不動産業界としては、土地も高く、非常に動く状況ですので、空き家というのがあればぜひ仕事に結び付けられるような状況かなというふうに思っております。あとそうですね、現状いま我々の中に譲渡したいというのが、会社の寮とかそういうものがもう使わなくなって、基本的には売りたいという状況が非常に多々あった経緯があります。そういうものは、基本的にはリフォームして賃貸に回すとか、古いものは壊して建て替えて新しいものを建築するというので、意外とスムーズに新しいものに変えられていける状況かなというふうに思っております。仕事を通じての私の感じているところはそういうところでございます。

以上です。

倉橋会長：はい、ありがとうございました。では、続きまして小池委員お願いします。

小池委員：私は不動産業者です。先ほど全日さんが言ったように、日本では全宅連と全日さんと2団体ありまして、もう1つの団体の方から来ております小池です。今まで

皆さんのお話を聞いていると、なんか空き家の利用ばかり考えているんですけど、そうじゃないんじゃないかなと。あくまでもこれは、適正に管理がされていない空き家をどうするかという協議会だろうと思うんですよ。固定資産税をきちんと払っている方については、空き家があっても適正に管理されていると思うし、こういった協議会には来ないだろうと、相談には。やはり、当然一番迷惑になるのはごみ屋敷になっているとか、空き家で草ぼうぼう、木が生えていて誰も管理していないと、そういう家をどうするかという協議会じゃないかと私は思うんですけど、どうですか事務局さん。それでいいんですか。それとも利活用まで相談するんですか。

事務局：今まで取り組んできた部分というのはそういうところがメインでしたので、もうちょっと視野を広げて、まずそういった管理不全にさせないということからちょっと目を向けていければな、というところは考えているところです。

小池委員：先ほど、命令を聞かないとか、ある程度所有者が確認できて管理不行き届きのところについては、最後は公表すると言っているけど、どういう公表をするんですか。市報に載せるんですか、それとも官報ですか。

事務局：公表ですか。公表はそうですね、そこは決まっています、規則で決まっているんですね。インターネットですとか、あとは告示ですね。

小池委員：告示。要するに市報の告示、それから外の掲示板に貼り出すやつですね。そういうもので公表しないとイケない。

事務局：そうですね、掲示板ですとか、あとはインターネットとか、そういったところになりますね。

小池委員：現実問題、かなりこれは別所沼の裏あたりでも草ぼうぼうで人の家に家が倒れていても全く手つかずのものが結構あるんですよ。先ほど全日さんが仰ったように、さいたま市は非常に地価の高いところだから、僕は15,800もあるなんてびっくりしているんですよ。どこからこういう数字が出てくるのか。何件くらいあるか、せいぜいあっても何百件の世界だと思ったら15,800あると。ただ、そのうち適正に管理されていないのは37件とか8件とか、そういうことですよ。

事務局：そうですね、15,800件には集合住宅の部屋なんかも含まれていますので、戸建てになるとさらにそこから少なくなっております。特に管理されてなくて、法律の特定空家等に該当してしまうような具合の悪いものが今のところ37件というふうに

判定している。ただ、そういった相談については年間 200 件以上が寄せられているという状況です。

小池委員：水道は確かにいい手段だと思うんですけど、築年数にもよってくるんですよ。築年数 20 年くらいの場合は、例えば買って置いて次に客が付かないからしばらく放っておくという 3 年、4 年すぐ経っちゃうんですよ。やっぱり固定資産税やら固都税を納税しているかどうかをポイントにして、それを払っていないような人はやっぱりもう不良家屋だから、さっき言った特定空家になるんでしょうね。だから水道と固定資産税の評価額でいわゆる納税しているかどうか大きなポイントだと思うので、納税しているうちはまず管理はきちんとすると思いますけどね。おそらく今後さいたま市もおそらく増えるだろうと仰っているのは、確かに一人所帯多いですよ。私この常盤 6 丁目に住んでいるのでこのすぐそばなんだけれど、この周辺も年寄 1 人ですよ、ほとんどが。それで、何かあっても分からないんだけども親族縁者があちこちにいるので、その後がどうなったかというやっぱりどこかの建売業者が買って開発されているから空き家にはなっていない。そういうのが圧倒的でしょう。だから空き家になるのは当然相続人がいなくてどうすることもできないのが草ぼうぼうになると、そういう場合は当然固定資産税を払う人がいなくなれば空き家になるから、水道もそうだけど、その辺で発見できるんじゃないかと思うんですよ。やっぱり今ここに書いてあるとおり 6 割 7 割がやっぱり樹木雑草がポイントですから、これは隣近所でそういうものがあると困るからということで、多々言ってくるケースが多いんだろうと思うんです。あくまでも環境を疎外する、住んでいてこういう場所があると困るというものをどうするか、というのがこの協議会かなと思ってここに来たんですけども、それに対する一応案もありますけれども、今ここで言うべきことでもないの、今日は一応その程度にしておきますけれども、感覚的に空き家対策というのはリフォームとかリノベーションとか何かするんじゃなくて、環境に悪影響を与えている空き家をどうしていくのかという議論の会じゃないかと私は思っているの、それを再度すいません会長さん確認してもらいたいんですよ。

倉橋会長：少なくとも国の方の、空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というのがあり、そこの中に空家等対策計画に定める事項という項目がございまして、そこで対策の対象とする地区や空家等の種類など対策に関する基本的な方針、計画期間、空家等の調査、それから空家等の所有者等による適切な管理の促進それから空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用に関する事項、それから特定空家等に対する措置その他特定空家等への対応などなどありまして、両方なんです。要するに、空家等対策計画には両方書かなければいけないと、そういうこととございます。

小池委員：そうすると、資料4の背景・目的のところにそれを足してもらわないと。会長の仰る内容をこの資料4の(1)の背景・目的の中に、「適正に管理が行われていない空き家等が、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから」と、こういうふうに書いてあるところ、そのあと、今後増えるであろう空き家の利活用について云々と入れておかないと、はっきりしないということです。

倉橋会長：背景・目的のところに国の方でこれこれこういう指針が示されて、その中にこういう項目が入っている、ということがどこかに書いてあれば、多分それで誤解なくいけたんでしょうね。

事務局：今回ご提示させていただきましたのは骨子(案)ということでございますので、また7月にご提示させていただくのはもっと詳細な部分を加えて。

小池委員：じゃあ、足してください。背景・目的の中に入れておいてください。

事務局：はい。そもそも法律の目的が今仰ったような管理不全なものですとか、そこまでにさせないような予防的な部分ですとか、そういった利活用なんかも含めまして、という法律の目的がありますので、実際の計画の素案を作る時にはそういったもうちょっと細かい具体的などころまで記載させていただくような形にしていきたいと思えます。

小池委員：了解しました。

倉橋会長：よろしいでしょうか。はい、ありがとうございました。それでは、松本委員お願いいたします。

松本委員：はい。さいたま市自治会連合会で会長を務めております松本敏雄と申します。今回、このような形で協議会を作って、取組みということで、1つには先ほどからご意見が出ているように空き家がどんどん増えてくる傾向にあると、その活用をという部分と、あと、私なんかを感じるのは、空き家というのはある意味放置されやすい部分がありまして、地域に、あるいは近所に不安を与えているということがございまして、それを除去していくというのが、やっぱりこういうところで具体的にそういう部分で対策を講じていかなくてははいけない。なかなか今日まで法律なんかの関係から、やはり一般的に空き家になっていてもいじくれないということは、なかなか相続がうまくいかなかったり、あるいは税法上の関係からそのままにしておくとか、理由はそ

れぞれあると思うんですが、実際上先ほど示された 15,800 というのが概ね想定されるということですが、現実にやっぱり 1 回把握する必要があるんだろうと思うんですよ、全体を。それで、この件数というのは刻々変化していく傾向にございます。なぜかという、小池さんからもお話がございましたけれども、一人暮らしの皆さんはどんどん増えているんですよ。もう限りなく増えていまして、それをどういうふうに対策したらいいかということで、こういう部分じゃなくて、福祉の方では高齢者の見守りを地域でやってくれないかと。山崎さん社会福祉協議会の方の常務をやっておりますが、そういう意味で地域を挙げて、やはりそういう一人暮らしの皆さん、それであつてもやはり最近では高齢になると施設に入るといふことが大変いつの間にか増えてくる、そうするとそこがやっぱり空き家になってくる。そうすると、実際の数字を把握するには相談だとか情報提供されるという部分だけで待っていたんじゃ弱いのではないかと、もっと積極的に把握すべきじゃないかと思つてます。私の友人が栃木県の自治会連合会の会長をやっていて、宇都宮市もやってるんですが、そこでは行政と自治会が対策協議会を作って絶えず把握をして、情報を行政に出しているという部分がありまして、私はあまりそういう意味では大宮区の自治会連合会で宇都宮をお邪魔していろいろ話を聞く中でそういう部分が出てきたものですから、もう少し状況を把握しないと何とも言えませんが、やはり先進地の状況というのは参考になる部分が結構あると思うんですよ。そういうところをやはり行政が聞くなり、あるいはお邪魔してそれなりに把握をして、良いところをどんどん取り入れていく形で活かしていかない限りは、やはりそういう意味では実効ある対策協議会にはならないんじゃないかなと思うんです。そんなことで、せつかくですからやはり埼玉県一すばらしいものになっていけばいいなあと思つますので、ひとつ事務局におかれましては皆さんの意見を踏まえつつ、あと他の状況で、先進で、進んでいるところに情報を聞きながらやっていただけたらなと思つます。それから、私自治会の方を長くやっているものですから、防犯パトロールっていうんで月、水、金の夜間やっているんですね。70 名くらいで年 2 回くらいは全体会を開く中で、警察の方にも来ていただいて犯罪の状況を聞いたりしているんですが、そういう中に、やはり最近ですね、空き家を狙ってそこに入って、空き家ってのはびっくりするのが、お金がどういふ訳だか置いてあるという話で、何百万だか実際に盗まれているという部分で、空き家をやっぱり狙う、そういう部分も時代の流れとして出てきているということですから、そういうことを考えるとやっぱり早めにある程度手を打ちながら横断的に考えないと、なかなか実効あるものにならないのかなと思うので、そんなことも含めながらですね、なかなか事務局は大変だろうけど、ぜひそんなことでお願いしたいと思つます。

倉橋会長：ちょっとついでですから 15,800 のご説明をしておきますと、住宅・土地統計調査はあくまでサンプル調査でございまして、全数調べているわけじゃないんですよ。

調査員が自分が担当する区域に行ってあれが空き家かどうか調査します。その区域も市区町村全部をカバーしているわけじゃなくていくつか選んで、空き家が調査した区域にいくつあるからその何倍とか、そんな具合に結局になってしまうわけですね。自治体でも実際調べておられるところがそれなりにあります。そういうところとその住宅・土地統計調査の数字が違うよというような論文をリクルートの方が書いておられます。また、現に埼玉県でもそういう自前で自治体が調査しておられる事例が存在するし、そういうソフトもございます。ですから、そういう自治体による調査も場合によると参考にされるといいかもしれません。

すみません、ちょっと私が横から口を挟みましたが申し訳ございませんでした。それでは、宮田委員お願いします。

宮田委員：はい。埼玉土地家屋調査士会の大宮支部の宮田と申します。よろしくお願いたします。1つ、今の流れでご報告がありまして、私は大宮支部に所属しているんですけども、埼玉土地家屋調査士会の東松山支部がときがわ町から直接空き家の実態調査を業務委託されたという情報がありまして、それが昨年の末らしいんですけど、会報によりますと、埼玉だけではなくて、日本土地家屋調査士連合会という国の組織があるんですけども、そこで今研究室でも取り上げられているという話題があったので、報告させていただきます。それで、ちょっと勉強不足で申し訳ないんですけども、ひとつお聞きしたいんですけど埼玉県の方としての方針というのは何かあるのでしょうか。

事務局：県の方針ですか。

宮田委員：ええ、国があって、今さいたま市で計画を練りましょうということなんですけど、何か県の指針とか、そういった。

事務局：県はですね、法律上、市町村を支援する立場というところになっていまして、今実際にやっているのが県が音頭を取って県内の自治体ですとか、あとは関係団体、こちらにも参加している団体さんもいらっしゃると思うんですけど、そういったところを集めて連絡会議というのをやっています。その中では、特定空家への対応マニュアル作りであったりとか課題を研究したりですとか、そういうのを作業部会も作ってやっているという形で、ほかの県よりは十分こう積極的に埼玉県は取り組んでいらっしゃるんですけども、そういったところでいろいろ市町村の支援をしているというような位置づけになっております。

宮田委員：はい、ありがとうございます。私の方からは以上です。

倉橋会長：はい、ありがとうございました。では森田委員お願いします。

森田委員：はい。埼玉司法書士会の災害協定・空家対策委員という委員会の委員をしております森田と申します。よろしく願いいたします。空き家対策に関しての委員会が埼玉司法書士会にございまして、そこで実際に各市町村からですね、こういう空き家があって特定空家になりそうな不動産があるんだけど、というような相談が少しずつ去年から来ております。私自身も県南の方の市の担当者から相談を受けて、こういう場合だったらこうしていかなきゃいけませんね、というようなアドバイスをさせてもらったりとかしましたが、私たち埼玉司法書士会としてはですね、空き家対策に関して市町村さんと連携をしてその問題を解決することができるような協定を結べるようにということで、今準備を進めてきておりまして、実際にもう協定を結べる段階まできているところもございますので、そういった関わり方でぜひ埼玉司法書士会としてはですね、さいたま市さんとも連携をさせていただきたいと思っております。私たちがやる場所というのは事務的な部分が多いと思うので、所有者の名前が載っているけどこの人は実際生きていらっしゃるのかどうか分からないですとか、すでに亡くなっているところまでは分かったんだけどその後の相続人が分からないというようなところからですね、あとはその方が認知症を患っていらっしゃってご自身で判断能力がないだとか、それだったら成年後見制度を利用した方がいいかもしれませんねというところで書類の作成とかができますよとか、相続財産管理人の申立ての書類作成とかですね、そういったことができますので、そういう分野でバックアップしていくということで、ぜひ今後のさいたま市の取組みの中で、そういう分野においてはどういうところに頼むのかとかですね、そういったところを明確化されるのかどうか、それともその場その場で担当者さんが決めていくのかとかですね、そういったところも詰めていただければと思います。そうですね、まずはそんなところですね。今後ともよろしく願いいたします。

若林副会長：具体的に何ていう協定の名前なんですか。

森田委員：協定の名前は、すみませんちょっと資料を今日は持ってこなかったの。

若林副会長：そうですね、ではまたあとで。

森田委員：でもそのままズバリみたいな感じの協定名です。

倉橋会長：はい、ありがとうございました。では山口委員お願いします。

山口委員：はい、皆様こんにちは。さいたま市警察部の山口でございます。なかなか聞きなれないところの所属でございますが、市内に7つの警察署がございまして、これのとりまとめと市との連絡調整の仕事をしておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。先ほどからいろいろ教えていただき、また資料も非常に分かりやすい資料を作っていただきまして、この問題に関する認識を新たにしたところでございます。来春の計画策定に向けてですね、私もこれから勉強して、警察という部分を意識しながら特に防災と防犯に関わるところについては、よく勉強してまいりたいと思いますのでよろしくお願いいたします。先ほど、自治会連合会の松本さんから空き家への泥棒の話がございましたけど、そういう話がまさにございましてですね、若干このところ何件かありまして、どういうのかというと、泥棒もそうですけど振り込め詐欺が今いろいろと問題になってございますが、空き家に振り込め詐欺の犯人がレターパックなどで現金を送らせるという事案が何件か発生しておりまして、犯人も捕まっているところがございます。空き家に潜んでいるところを捕まったり、あるいは郵便配達の方がここは空き家のはずなのにとということでお気付きになって警察に通報していただいたというのがあるわけなんですけど、実際にそんな信じられないことがあるわけございまして、そういった意味でも気を付けていかなければいけないのかなということでもあります。また、ずいぶん結構前の話でございますが、私の記憶するところではですね、駅からタクシーに乗ったのがたまたま運転手さんが女性だったということで、自分が知っている空き家に送らせて、今お金を持ってくるからと言ってそこへ連れ込んで強姦事件が発生してしまったとかですね、そういった事件もかつては発生しております。いろんな問題を抱えておろうかと思っておりますので、今後ともいろいろと意見を述べながら参加してまいりたいと思っておりますので、どうぞ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。では山崎委員をお願いします。

山崎委員：社会福祉法人さいたま市社会福祉協議会常務理事の山崎と申します。よろしくお願いいたします。いろいろと皆様からお話がありましたので、私がこの会に出席する目的といたしますか、一番心配している部分がさっき池田さんからお話があった発生予防ですね、その部分かなと感じておりましたので。市の社会福祉協議会というのはさっき市内人口128万人と言いましたけど、48の地区社協があります。大小ありますが、各地区社協が地域の福祉の推進にいろいろな取組みをしていただいておりますが、今なんと言っても問題はやはり高齢者、孤独死ですとか引きこもり、障害者等々の一人住まいが非常に多くなっておりまして、見守り活動を支えるためにご協力をいただいているところですけども、その状況、昨年度の数字になりますけれども全国で75歳以上の高齢者が約3,000万人、ざっくりですけども、そのうち単身が600

万人を越す状況のようです。単純に言いますと5人に1人の75歳以上が単身で住んでいる、その数字をそのままさいたま市に落とせるかどうかですが、間違いなく今後増えていく。埼玉県はそのスピードは全国1位ということになっていますので、増えていくのではないかと思います。ですので社協としては、まず活用方法の1つとして地区社協がいろいろ活動する中でお年寄りが集まる、遠い距離動けないわけですから、相談に来れるような拠点を作るという意味で空き家を活用している事例が他市にありますので、そういう活用方法の1つとして、別にお金をかけなくてもいいからみんなが集える場所、サロンのような場所として使えるような活用方法、そういうものが少しでも見出せたらいいなというふうには考えております。とは言いましても、先ほど活用のお話ありましたけれども、活用できる部分というのはごく限られているんだと思うんです。さっきの小池さんのお話のとおり、圧倒的多数の空き家がいろいろな問題を発生させてくる、これは間違いなくあると思います。ですので、さっきの話に戻りませんが、発生予防というのがこの図に落としてありますけれども、これはちょっと弱すぎるんじゃないかなと、発生予防というのは一番力を入れるべきじゃないかなと私は感じてます。高齢者に対しても、障害者に対しても、生きているうちにこの家はどうするんだ、その後はどうなっていくんだということを相談できるような仕組みにしていけないと、やはり発生予防は完全にはできないんじゃないかなと思います。それを、この会でできるだけ我々の持っている情報も伝えながら共有していければ、もう少しここを肉付けできればいいなと私は思っています。それで、1つ質問なんですけれども、私も市役所でお世話になったから提案してきたつもりなんですけど、今のようなお話からいくと、庁内検討会に福祉部門が入っていない。発生予防をするためには、その状況をきちっと把握しなければならない。空き家の状況を数えるのもかなり難しいんですよ。今、単身高齢者の調査をいろいろ各地区でもやらなければいけないということで取り組んでますけれども、そういうものと合わせてやっていく方が効率的かなと思うんですけれど、庁内検討会に福祉部門を入れていない理由というか、今後入れていくようなことも考えられないかと。

事務局：先日開催しておりました、そこには福祉は、確か高齢福祉と、学童保育もありますので子育て部門ですね、その辺も含めて開催するようにしましたので、今後はそういったところとも連携しながら。我々もたまに相談を受けることが多いのはそういった高齢者の集う場所ですとか、あとは学童保育とか、その辺の相談をたまにお受けしますので、できればそういったところとも連携しながら今後やっていきたいと思っています。そうですね、高齢福祉課とかあとは子育て支援政策課とか青少年育成課、その辺が入った形になっています。

山崎委員：その辺りは絶対に必要な部署だと思いますので、そういう形でやっていただ

ければと思います。以上です。

倉橋会長：はい、ありがとうございました。それでは、吉廣委員お願いします。

吉廣委員：はい、埼玉弁護士会の弁護士の吉廣と申します。弁護士会では環境委員会という、空き家のことをやっている委員会の方で委員長をやっております。埼玉弁護士会では、2月28日で締切だった、たぶんこれから全市町村さんに、全国に配布するということ言われていますので、もう言っていないだと思えますけれども、公開もされていますのでいいと思うんですけれども、川口市が国土交通省の空き家問題の先駆的モデル事業として国の予算で行った、所有権、所有者が不存在、又は不明な空き家についての相続財産管理人選任の積極的な利用についての業務を、弁護士会の有志で川口市の事業として、そのマニュアル作りを、モデルとなった特定空家又はそれに類するような空き家を実際に何かをやってみて、それで分かったことを、気付きをマニュアルに反映させるという形でやってみたところなんですけれども、特定空家になるような物件というのはやはり相続放棄あるいは相続者がいないというような物件が多く、また売れない物件が多い。さいたま市にある特定空家もおそらくこういう繁華街ではなくて、郊外とかに地価が安いところとかが多いのかなと。そうじゃないと放棄しないので、おそらくそういう物件が多いのではないかと思います。川口市のマニュアルの表題としては、積極的に相続財産管理人の選任の利用を、ということになっていますけれども、相続財産管理人を選任すればそれで管理が適正になされるとか、どんな物件でもそれによって解決するというような制度ではないということも、このマニュアルを作った中で分かってきたことではありますので、申立は、非常に書式は簡単なんですけれども、それで解決になるのか、また自治体の予算で予納金とかも100万円近く出すものなので、さらにそれが100万円ではなかなか管理ができないということになると追加予納とかもあり得るとかというようなことも考えると、それによって結局活用していけるというような部分はかなり少ないかもしれないということ踏まえた上で、どのような方法がベストなのか、除却をしてしまった方が早いのかといったことも含めて検討していかないと難しい。利活用に頼るのではなくて除却とかそういったことを考える時には手段の選択はちゃんと考えていかないといけないかなと思った次第です。また、相続放棄者の管理責任というのも、法的に弁護士がそういうのをあまり考えたこともないような部分ではあったんですけれども、この空き家の問題をやっていく中で最近ホットな話題にはなっていますが、相続放棄者にどの程度の管理を求められるのか、そういったことも含めて悩ましい問題であるというふうに思っていて、国の方でも、国がそういうのを決めるわけではないですが、法的な解釈の問題なので国がどういうふうに解釈しているかというのは法律家が考えるところではないんですけれども、国としてもそこについては管理責任とか勧告とかができるのかど

うかということもあまり明確になっていないということも言っておったりとかしたんですけれども、その人たちにもある程度管理をしてもらうというようなことも、やっぱり指導のレベルではあるけれどもやっていくことも必要なのかなというようなことも考えたりしつつ、なかなか法律的にもこれから考えていく分野なんだろうなというふうに思った次第です。いろいろな専門家の人に聞いたんですけれども、法律家の中でもその管理というのはどの程度のことまで求め得るのかというようなことがなかなか難しい問題があるのだと言っていますので、法律にのっとった形でどこまでのことができるのかというようなことは、今後の中でも考えていきたいと思っています。

あとは、やはり先ほども議論になっていましたけれど、予防というのは大事な視点だと思っていて、特定空家になってしまってからそれを除却するかどうかなというようなことは非常に生産的ではない話なので、自治体の予算をかけてそういうようなことになる前に、やはりそういった物件にならないように皆さんできれいなさいたま市を作っていきましょうということをやっているのが一番いいなと思っていますので、障害者の方とか高齢の方がけっこうごみ屋敷状態にしてしまっただけが特定空家みたいになってしまう、亡くなってそういうふうになるっていうことが多いかと思しますので、そういう人がそこに住んでいるというのはかわいそうなことですので、そういったところに安心というか、目を向けていけるかということも考えていかなければいけないことだろうなと思います。私が相続財産管理人で自分が管理をした、相続放棄でみんながいなくなった物件というのがあったんですが、それも統合失調症の方が1人で住まわれていた物件だったんですけど、ごみ屋敷になっていて、地域の方が、福祉の方が定期的に行かれてたんですけど、やっぱり孤独死をしてしまって、ごみ屋敷の中で死んで亡くなっていたというような、すごくかわいそうなことがあって、そのごみを除却するのにも結構なお金がかかったというのがありましたので、できるだけそういうようなところも考えていければいいんじゃないかなと思います。以上です。

倉橋会長：はい、ありがとうございます。それでは、若林副会長お願いします。

若林副会長：今先ほどお手元にお配りした冊子、たまたま去年の夏ぐらいに私の方で編集して発行しました。そこで、皆さんのお話にもありましたように、対象となったのはすべてが空き家じゃなくて、空き家のところもありますしそうでないものもありますけど、要は、あえて言うと古い建物、新築じゃない建物ということを中心に集めてみました。そこで感じたことはですね、いろんな所有者とか利用者の人生設計との関係がありますので、かなりいろんな場面々々が変わってきているというのが、普通の公共施設とは違う。公共施設は、ずっと長期間同じことをやったりするわけですが、こういう民間の資産というものは所有者のいろんな思い入れがあって、いろんな状況が変わってくるのでどんどん変わる、その変わることを認めていくことが必要

なんだなと思いました。それが感想ですけれども、今回この計画をこれから作っていくわけですけれども、1つは私自身は非常に気になっているのは、マンションとか集合住宅のことがどうも見えにくく、元々見えにくいもんですから、やっぱりそこは何らかの形で見えることができないだろうかなと思ってます。ということも1つ、その中でもどこまでできるか分かりませんがもしもしていただけたらと思っています。それから、これは各委員の方々の話の中の根底にあるかなと思うのは、やっぱり資産として考えていきたい、地域の財産として考えていけないか。財産にするためにはどうやったらいろんな連携ができるのか、そのところをしていかないとやっぱりこういうことに対する対応がどうしても後手になったり、あるいはセクショナルにセクショナルリズムになってですね、自分のところはこういうところじゃないとか言いがちなんで、そこはぜひ、地域の宝物という言い方も出ましたし、資産という言い方も出ましたし、財産とかですね、そういうことからいろんな活用とかのバリエーションも出てくるのかなと思います。そんなところで、いろいろこの協議会でも勉強していきたいなと思っていますので、よろしくをお願いします。

倉橋会長：ありがとうございました。では最後にちょっと私の方から簡単に述べさせていただきます。ちょっとご質問も兼ねまして3点ほどですが、1点ご要望としては、この対策計画をお作りになるんですが、その前にいろいろ資料を充実させることであろうと、多分いろいろと空き家の調査をされるでしょう。そこで、さっき出たような空き家の実際の場所というのもあるんですが、ぜひその地図上にできれば電子的にプロットしていただきたい、空き家をですね。GISなんか、地理情報システムなんかを使ってプロットしていただきたい。そうすると、ほかの政策との関わりというのがいろいろと見えてきます。例えば、さっき出た高齢者の一人住まいがどの辺に多いかという地理的な偏りですね、そういう状況も分かりますし、あと例えば犯罪、例えば振り込め詐欺でもあるでしょうし、あるいは放火でもあるでしょうし、そういうふうな犯罪はどういうのが多いか。例えば、犯罪の発生状況を地域ごとに色分けして、ネット上で公開しているのが愛知県警の例でございまして非常に分かりやすいものです。それから、東京消防庁だと空き家を火元とする火災件数なんていうのも出てますけれども、そういうふうないろんなデータを、それをすべて公表するということではないですけれども、持っていていただきたい。あるいは電車の位置とのずれから、どれくらい離れているところに空き家が多いとかですね、そういうのが交通不便なところに多いとか、そういうことが地図上に落とせばかなり分かってくるわけですよ。そうすると、庁内のどこと連携すればいいんだろうということも非常によく分かってくる。そういう作業はぜひ必要かなと。あるいは、いやいやここは、例えばみんなの集会所にしたいんだけど第一種低層住居専用地域だからそれはできないんじゃないかとかですね、大勢の人が集まれないよとかですね、そんなことも分かってきますので。そ

ういうふうなことが第1点。第2点として、これは森田委員、吉廣委員へのご質問にもなるんですが、予防が大事、で予防は1つには高齢者が施設に入ってしまう時、あるいは相続でもめる時ですけど、そういう時に信託とか遺言信託というのはどれくらい有効なんですかね。あらかじめ信託しておいてもらう、あるいは遺言信託で誰れさんに誰れの子供にこれを渡せと、間違いなく渡せと。相続でもめちゃって何十年もそのままなんて事例もありますからね、そうするとそういったところが多少は緩和できるかな、というようなところも考えます。それが2点目です。それから第3点ですね、せっかくこの計画を作るので、ぜひ全体としてですが政策評価を盛り込んでいただきたい。つまり何年後にこの計画の進捗状況とか、所期の目的を達しているかどうかを見直すということを決めておいていただきたい。大体ふつう計画というのは作ったら終わりという印象になっちゃうんですね。そうではなくて、やっぱり計画を実行する何年後にはきちんと調査をしますよと、そのプロセスをこの計画の中にきちんとビルドインしていただきたいというのが3点目で、私からのお願いは以上の3点でございます。

小池委員：委員長いですか。

倉橋会長：はい。

小池委員：皆さんのお話を聞いてすごく参考になったんだけど、一番の対策って空き家を出さないことだと思うんですね。さっき今先生が仰る予防対策だとかね、山崎さんも松本さんも仰ってたんだけど、やっぱり地域で一人住まいが多くなってから、空き家にさせない、空き家にさせなければ環境とか人に迷惑をかけないから、なるべくそういうふうにしてくださいと言う。むしろその大きな、対策協議会の一番大きなことは、さいたま市は空き家にさせないと、それをスローガンにして、出たらしょうがない処分しますよということで、それはどうかね。なんかすっきりするような感じがしますね。一番の対策は空き家を作らなければこんな委員会はいらないわけだから。空き家にさせないためにはどうするかという知恵は皆さん持っているんですよ、皆さん全員が。そういう知恵を使って、それは無理かもしれないけど出さないような努力をするというのをスローガンにしたら非常にいいんじゃないかなと、私ふっと思いましたね。皆さんのご意見を聞いて、それが集約されているような気がします。委員長さんもその意見だから、その通りだと思うんで。

倉橋会長：どうもありがとうございました。非常に力強いご意見でございましたが、ほかに何か、この委員の方の仰ったご意見でもうちょっと聞いてみたいとか、何か特にございましたら。

特にございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

住宅政策課：すいません、1点いいですか。

倉橋会長：はいどうぞ。

住宅政策課：住宅政策課ですが、大変参考になるお話をありがとうございました。若林先生に伺いたいのですが、先ほどマンションや集合住宅の空き室を考えられないかというお話がありました。実際空き家の数を増加させているのは、環境局から話がありましたが、やはり空き室というのがかなり多くて、空き室になっている理由を見ると家賃を下げたくないとか、1部屋下げてしまうと他の部屋も下げなくてはいけなくなってしまう。1部屋2部屋空いている分には特に周りの環境に影響を及ぼさないという事実があるものですから空家特措法でもそれは位置付けしていないということですが、具体的な活用について何かアイデアをお持ちでしたら教えていただきたい。

若林副会長：アイデアとまではいかないんですけど、狭山の新狭山ハイツという700戸の分譲マンションで駅から歩いて15分かな。すごくもうどうしようもない、ある意味でね、当時分譲した金額よりも半分以下になっちゃって、そこが結構今頑張っているんですよ。その頑張り方をいろいろ見てると、一時このマンションは、昔NHKでお困り事ご近所相談がありましたよね、あれで5階建てでエレベーターを作らないマンションというんでちょっと評判になった。要は住民の方がかなり自主的にいろんなそれぞれの課題をこまめにやっているということと、あと最近面白い動きは若い人たちがそのマンションを買って、安いからリフォームして売り出しているとかね。それはほんとに特殊な事例かもしれないんだけど、そういうことがあって、それがまたいい影響も与えているとかですね、何かちょっと非常に細々したことかもしれないんだけどそういう取組みも一方で考えないと、さっきもいろんな意見があるから、私はそれが財産として考えるような施策をどうやって打てるか、あるいは取組みをどうやってご近所の方がやっていけるかどうか、そののところも知恵出しなのかなというふうに思うんですけどね。

倉橋会長：ちょっとよろしいですか。先ほど在塚先生からもございましたが、世田谷らしい空き家等の地域貢献活用モデル事業というのがありまして、これで例えばグリーンサポート世田谷というのはマンションの空き室を活用してグリーン、つまり大事な人が亡くなっちゃったとかですね、そういう時に心身の反応、悲しみを抱える人が定期的に集える場を提供したとか、あるいはですね、タガヤセ大蔵というのがあって木造アパートの1階全てを認知症カフェを備えたデイサービスに改修しまして、施設利

用者とかボランティア、近隣住民が集える場所になっていると、こんな使い方があるようです。

在塚委員：あと、あの集合住宅でこの頃シェアハウスとかいいまして、共通のキッチンですとかね、そういう、空き家にしておくよりは住んでいる方の共有スペースにすることでその集合住宅全体の価値が上がるとか、そういう道もあると思うんですね。

住宅政策課：ありがとうございました。やはり今、相続税対策でかなりアパートが増加しておりまして、間違いなく空き室というのが増えてくると思うのですが、行政サイドでアパートの経営支援になってしまうようなことは避けたいという状況もあるものですから、やはり団体の皆様の力を借りれば可能なのかなと思いました。すいません、ありがとうございました。

倉橋会長：ほかによろしゅうございますか。では、もし何かありましたらまたメールや書面の形で事務局までお寄せいただければと考えております。では、各委員からいただきましたご意見等を踏まえまして計画の素案を作成していただきたいと思っております。ちょっと時間が超過いたしました。申し訳ございません。

では、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。

司会：はい。大変貴重なご意見ありがとうございました。それでは、続きまして次第の4といたしまして、その他で事務局から何点かご報告の方をさせていただきます。

事務局：環境総務課の田中でございます。私の方から3点ほどご報告をさせていただきます。まず1点目、本日の会議の議事録の作成についてでございます。資料2の本協議会の運営要領の方をご覧いただければと思います。こちら第2条に規定がございますが、議事録、会議録につきましては、会議の会議録は議事のすべてを記載した全文筆記とする。また、会議の会議録は会長の承認を得て確定するという規定をしております。本日の会議につきましても、まず事務局の方で全文筆記による議事録を作成いたしまして、委員の皆様全員にですね、一度メール等でお送りしてご覧いただきたいと思っております。そこで、修正の意見などをいただきまして、修正を加えました上で最終的には倉橋会長に確認をいただきまして、確定の後、市のホームページ等で公表をしてみたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

2点目でございますが、本日お越しいただきました際にですね、最初に委員報酬振込依頼書、それから個人番号申告書をすでにお出しいただいたところですが、まだお出しいただいていない委員の方につきましては、この会議終了後にお出しいただきたいと思っております。また、後日郵送でお送りいただくことになっております方につ

きましては、また会議終了後に返送用の封筒をお渡しいたしますので、お待ちいただきたいと思います。

3点目、次回の協議会の開催についてでございます。さきほど資料5でスケジュールのご説明をいたしました。次回第2回の協議会につきましては7月の下旬頃に予定しております。また事前にですね、6月頃をめどに皆様にご都合をお聞きしました上で、最適の日時を決定いたしまして、通知を送らせていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

なお、4月から私ども環境総務課の課の名前が変更になりまして、4月からは環境創造政策課という名前に変わる予定でございます。今後は、環境創造政策課の方からメール等でご連絡を差し上げることとなりますので、よろしくお願いいたします。

以上でございます。

司会：それでは、以上をもちまして空き家等対策協議会を終了とさせていただきます。
本日は誠にありがとうございました。

(了)