

【平成 30 年度 第 1 回さいたま市空き家等対策協議会】

日 時	平成 31 年 3 月 19 日（火）14 時 00 分～15 時 15 分
場 所	さいたま市役所議会棟 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        小池 東司 委員        橋本 健二 委員</p> <p>松永 佳夫 委員        松本 敏雄 委員        宮田 浩 委員</p> <p>（事務局）</p> <p>環境局            新井局長</p> <p>環境共生部    中野部長</p> <p>環境創造政策課 小林課長、横山課長補佐兼係長、松本主任、蛭田主事</p>
欠 席	<p>（委 員）</p> <p>在塚 礼子 委員、大澤 栄 委員、森田 太 委員、山崎 秀雄 委員、 吉廣 慶子 委員、清水 勇人 市長</p>

1. 開会

司会：平成 30 年度第 1 回さいたま市空き家等対策協議会を開会いたします。皆様にはご多忙中の中ご出席いただきまして誠にありがとうございます。

本日の司会を務めさせていただきます、環境創造政策課長の小林と申します。どうぞよろしくお願いいたします。初めに会議の開会にあたり、新井環境局長よりご挨拶を申し上げます。よろしくお願いいたします。

新井局長：ただいまご紹介いただきました環境局長の新井と申します。本来ですと本協議会構成メンバーでもございます清水市長よりご挨拶申し上げるところでございますが、所用がございまして出席がかないませんので、代わりまして私の方からご挨拶を申し上げます。

倉橋会長をはじめ、委員の皆様におかれましてはご多忙中にもかかわらず、平成 30 年度第 1 回さいたま市空き家等対策協議会にご出席を賜りまして誠にありがとうございます。

また、昨年 3 月のさいたま市の空き家等対策計画の策定に際しましては、沢山のご意見、また貴重なご指導をいただき、改めて感謝申し上げます。

本市では、空き家等対策計画の策定以降、セミナーの開催、市民や空き家所有者からの相談体制の構築、所有者不在の空き家等への対応など、以前にはなかなかできな

かった新たな取組みを進めることができました。ありがとうございます。

また、国の方では、ここ数年話題となっている所有者不明土地の問題などに対応するため、相続登記の義務化や土地所有権の放棄などの検討が進められております。こうした問題は、空き家の問題とも密接に関わっているということから、なかなか自治体レベルでの対策が難しいところがあったわけですが、こういった国の動きもありましたので、本市としても歓迎すべきことと感じております。

本市におきましても、こうした流れに遅れることなく、将来を見据え、引き続き、積極的な対策を講じてまいりたいと考えております。

本日は、計画策定から約1年が経過したところでございますが、現在の実施状況をご報告させていただくと共に、今後の本市の取組に向けまして、委員の皆様から改めてご意見やご助言をいただけたら幸いです。

また、委員の皆様におかれましては、本年3月27日をもちまして、2年間の委嘱期間が満了することとなります。その間、本市空き家対策の推進に多大なご理解とご協力をいただき、心より感謝を申し上げます。今後も引き続き、ご指導、ご鞭撻賜りますよう、お願い申し上げます。簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。

本日はどうぞよろしく願いいたします。

司会：ありがとうございました。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。

倉橋会長：倉橋でございます。よろしくお願い致します。

司会：副会長の若林祥文様です。

若林副会長：若林です。よろしくお願い致します。

司会：池田尚司様です。

池田委員：池田です。よろしくお願い致します。

司会：小池東司様です。

小池委員：小池です、よろしくお願い致します。

司会：橋本健二様です。

橋本委員：橋本です。よろしくお願いします。

司会：松永佳夫様です。

松永委員：松永です。よろしくお願いします。

司会：松本敏雄様です。

松本委員：はい、よろしくお願いします。

司会：宮田浩様です。

宮田委員：よろしくお願いいたします。

司会：尚、在塚礼子委員、大沢栄委員、山崎秀雄委員、吉廣慶子委員につきましては本日欠席となっております。また、清水市長につきましても、大変申し訳ございませんが、公務の都合上欠席とさせていただきます。

ここで、新井局長につきましては、別の公務がございますため大変恐縮ですがここで退席させていただきたいと思っております。

新井局長：よろしくお願いいたします。

司会：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、委員及び市長総数14名のうち、8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。環境局環境共生部長の中野でございます。

中野部長：環境共生部長の中野でございます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

司会：本協議会の事務局を担当しております、環境創造政策課から、課長補佐兼環境政策係長の横山でございます。

横山課長補佐：横山です。よろしくお願いいたします。

司会：環境政策係の蛭田でございます。

蛭田主事：蛭田です。よろしくお願いいたします。

司会：次に本日の資料の確認をさせていただきます。机上に配布しております資料になります。まず、30年度第1回会議次第。委員名簿及び出席者名簿、両面印刷で配布させていただきます。座席図。

次に、資料といたしまして、

資料1 空き家等対策計画抜粋資料 第4章 空き家等対策の具体的な施策。

資料2 空き家等対策計画 関連施策の実施状況。

資料3 特定空家等の改善事例。

また、参考資料といたしまして、さいたま市空き家等対策計画の冊子をお配りしてございます。

以上7点の資料をお配りしてございますが、資料の過不足等はありませんでしょうか。

はい、それでは次第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。会長よろしくお願いいたします。

倉橋会長：はい。それでは議事を進めてまいります。

はじめに、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こととしております。事務局にご確認しますが、本日の会議の傍聴希望の方はお見えでしょうか。

横山課長補佐：はい。本日傍聴希望者は来ておりません。

倉橋会長：はい。それでは、議事（1）さいたま市空き家等対策計画の実施状況について、でございます。

ちょうど1年前の協議会におきまして、「さいたま市空き家等対策計画」の最終案を委員の皆様にご確認いただきまして、その後、市の方で、正式な計画として策定いたしました。

本日は、計画策定後に市が取り組んでこられました内容を報告いただきまして、今後の事業展開につきまして、委員の皆様からご意見やアドバイスなどがございましたら伺いたいと思います。

それでは事務局から説明をお願いします。

横山課長補佐：改めまして環境創造政策課の横山でございます。よろしくお願いいたします。それでは、議事の（１）「さいたま市空き家等対策計画の実施状況について」、説明させていただきます。

「さいたま市空き家等対策計画」につきましては、ちょうど１年前の平成 29 年度第 3 回協議会におきまして、委員の皆様にご確認いただきまして、その後、市長決裁を経て、平成 30 年 3 月末に策定いたしました。

本市では、計画策定後、計画の内容に沿った形でいくつかの取組を進めてまいりましたので、本日は、その主なところをご紹介します。

まず始めに、資料 1「第 4 章 空き家等対策の具体的な施策」という、A 3 判のカラーの資料をご覧ください。こちらは、空き家等対策計画の 32・33 ページの抜粋となっております。こちらの資料は、空き家対策計画の施策の体系図となっておりますが、計画では、大きく 4 つの体系に分けておりまして、

- 1 つ目が、まだ利用中の住宅等に対して、空き家の発生を予防する対策
  - 2 つ目が、まだ管理されている空き家に対して、引き続き、空き家の適正な管理や利活用を促す対策
  - 3 つ目が、放置されて管理不全な状態となってしまった空き家に対しては、管理不全な状態を解消する対策
  - 4 つ目が、空き家を除却した跡地についても活用を促す対策
- といったように、空き家のステージごとに、状況に応じた対策を講じていくこととしております。

この体系に基づきまして、「Ⅰ－1」から「Ⅳ－3」まで合計で 31 の施策がこちらに、記載されておりますが、本日は、この中から、これまでに取り組んでまいりました施策につきまして、年度の途中経過にはなりますが、主なものをご紹介します。

それでは、資料 2「空き家等対策計画 関連施策の実施状況」という A 4 判のホチキス止めの資料を御覧ください。

初めに、空き家等の発生予防の体系に分類される施策になりますが、「Ⅰ－2 財産管理や相続などに関する情報の提供」に関する取組といたしまして、NPO 法人 2 団体との協働事業として、相続や空き家問題を啓発するためのセミナーや個別相談会を開催してまいりました。

このセミナーですが、さいたま市は、今のところ、人口が増加していますので、建物数に対する空き家の割合は、全国的にみると低い状況にありますが、将来的に、人口が減少に転じますと、相続の発生などをきっかけとした空き家の問題が増えてくる懸念されますので、より多くの方々にこのような問題を知ってもらい、個々

の対策に繋げていただくために開催したものでございます。

1つ目ですが、NPO法人空き家対策協会という団体と、相続の基礎知識や実家の活用方法に関するセミナー・個別相談会を開催いたしました。こちらのセミナーは、本市市民局が行っている、マッチングファンド助成金という、市民活動団体が市と協働して地域課題の解決へ向けて行う事業に対して交付される助成金の対象事業として実施したものでございます。

市内4か所の会場で8回開催いたしまして、合計で329人の方々に参加いただきました。

2つ目ですが、NPO法人空家・空地管理センターという団体と、空き家問題や空き家の利活用に関するセミナー・個別相談会を開催いたしました。こちらの団体は、既に、東京都や所沢市の空き家のワンストップ相談窓口を担っておりまして、空き家対策事業においては実績のある団体になっております。こちらは、共催という形で2回開催しまして、129人の方々に参加いただきました。

参加した方々のアンケートからわかってきたことですが、このようなセミナーに参加するきっかけとしては、本人や親族が所有する空き家や空き家予備軍の不動産があり、その処分や活用について相談したい方が多いということです。

それまでは、どこに相談すればよいかわからず、そのままになっていたという事例もありますので、このようなセミナーや相談会を引き続き開催して、個々の問題に対して相談に応じる機会を作っていくことが今後も必要というふうに考えております。

また、資料の2ページの上の「今後の展開」にも書かせていただきましたが、このようなセミナーには、比較的、空き家の問題に関心があったり、個々の悩みを抱えていたりといった方が多く参加されています。今後は、このような問題に関心がない方へも広く知っていただくことが必要ですので、自治会などの地域の団体を対象として、地域に出向いて講演を行う、出前講座の実施なども検討してまいりたいと考えております。

次に、「I-3 専門団体等との連携構築」に関する取組になります。

こちらは、空き家の発生予防以外にも幅広く関連してくる内容になりますが、空き家の問題を解決していくためには、将来起こりうる相続の問題から、所有している空き家の活用、管理、処分など、一人一人が抱える空き家に関する問題に対して、適切なアドバイス・提案を行い、問題の解決に繋げていくことが必要となってまいります。こうしたことに対応するため、本市では、市民や空き家所有者からの多種多様な相談にワンストップで対応する相談窓口の設置に向けた検討を行ってまいりました。

資料に、ワンストップ相談窓口のイメージ図がありますが、具体的には、民間事業者が相談窓口の役割を担っていただきまして、関係分野の専門家の方ですとか、事業者と協力しながら、空き家に関する様々な相談に対応していただくことを想定しております。

なお、相談窓口を担っていただく事業者には、市と協定を結んでいただきまして、連携を図っていく予定でありますけれども、今のところ不動産団体さんや先ほどご紹介したNPO法人などが候補になると考えているところでございます。

今後は、平成31年度に入りましたら、準備が整い次第、事業者の募集を行いまして、実施して頂く事業者を決定した上で、相談窓口を開設してまいりたいと考えております。また、窓口開設後は、市民や空き家所有者の方に広く周知するのはもちろんですが、指導の対象となる管理不全な空き家の所有者にも、相談先として紹介いたしまして、管理不全な空き家の解消にも繋げていければと考えております。

次に、「I-10 空き家の譲渡所得の特別控除制度の周知・活用」に関する取組になりますが、こちらは、相続した空き家を譲渡した場合に、その譲渡所得から3千万円まで特別控除する制度に関する事務を行っているもので、平成28年4月から始まった制度になります。

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、空き家であったこと」を確認する書類になりますが、この確認書の交付事務を行っておりまして、平成29年度は154件、平成30年度は3月7日時点で、113件とありますが、その後追加となり、先週3月15日までに122件の交付を行っているところでございます。

この制度は、相続で発生した空き家が速やかに譲渡されますので、新たな空き家の増加を抑制するといった点では有効な制度と考えられますが、これまでは、相続が発生する直前に、被相続人が施設に入所していたようなケースは、対象外とされてきました。4月以降は、このような点が見直されまして、適用される期限も、当初予定していた平成31年12月末から4年間延長されると伺っておりますので、引き続き、周知・活用を図ってまいりたいと考えております。

続きまして、「空き家等の適正管理及び利活用の促進」の体系に分類される施策になりますが、「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」に関する取組になります。

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して、市では、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、見回りなどといった空き家管理業務の情報を、空き家の所有者等に提供し、適正な管理に繋げて頂いております。

資料をおめくり頂きますと4ページになりますが、シルバー人材センターの作業実績は年々増加してきておりまして、平成30年度は、12月末までに受注した件数が73件となっております。空き家を管理する手段として認知されてきておりますので、更に多くの方に活用して頂けるよう周知を図ってまいりたいと考えております。

また、こちらには記載しておりませんが、埼玉県では埼玉県宅地建物取引業協会さんと全日本不動産協会埼玉県本部さんのご協力をいただきまして、空き家の所有者が

空き家の管理サービスを行っている業者を、簡単に検索できる制度を平成30年4月に開設しております。こちら、ウェブサイト上で、空き家の管理などを依頼できる業者を簡単に調べることができまして、空き家の所有者にとっては、非常に有用な情報となりますので、シルバー人材センターの情報と併せて周知を図っていきたくと考えております。

次に、「Ⅱ-7 団体や事業者等による利活用の支援」に関する取組になります。こちらは、各所管課におきまして、地域の団体・事業者などが、空き家の活用も含めて活動拠点の整備などを行う際に、それぞれの事業目的に沿って財政的な支援を行う内容になっておりますが、平成30年度は、青少年育成課の方で、空き家を放課後児童クラブとして活用する団体に支援した事例が2件ございました。

今後、空き家の利活用を進めて行くためには、こうした事例を更に増やしていく必要がありますが、先ほどご説明しました、ワンストップ相談窓口を通じて、利活用を希望している所有者の意向を可能な限り把握し、その情報を地域の団体・事業者などに提供することで、活動拠点として活用できる空き家を簡単に検索できる仕組みがあれば、このような利活用も進んでいくと思っておりますので、利活用の仕組みの構築についても検討してまいりたいと考えています。

次に、「Ⅱ-11 住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録制度の活用」に関する取組になりますが、こちらは、「住宅セーフティネット法」に基づきまして、賃貸人が、自分の所有している空き家、空き室等を、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として登録する制度となります。

住宅政策課が所管課となり実施しておりますけれども、現在の登録件数は8戸で、いずれも共同住宅の一室となっております。戸建て住宅の登録は現在のところありません。この制度自体が、空き家等を活用して住宅セーフティネット機能を強化することを目的として作られておりますので、引き続き、制度の周知を図りまして、できれば戸建て住宅も含めてより多くの登録を促したいと考えております。

続きまして、「管理不全な空き家等の解消」の体系に分類される施策になりますが、これまでも実施してまいりましたが「Ⅲ-2 条例に基づく措置の実施」に関する取組になります。

本市では、「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、樹木や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います。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、管理不全な状態と認められる場合には、指導等を行っております。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カ所あります区役所のくらし応援室という部署が行っております。

条例に基づく対応状況でございますが、ここ2年間は300件を超える相談が寄せられており、順次、所有者や現地の調査、指導等を実施しているところでございます。

また、近年では助言で対応している件数が増えておりますが、助言というのは指導対象の状態までは至っていない場合に行うこととしておりますので、相談件数も増えていますが、ある程度管理されている空き家も増えているということが言えると思います。

今後ですが、引き続き条例の措置を適切に行っていきまして、先ほどのワンストップ相談窓口を活用するなどしまして、所有者へのアドバイスなども行い、解決を図ってまいりたいと思います。

次に、「Ⅲ－3 特定空家等に対する法に基づく措置の実施」に関する取組になりますが、資料の6ページを御覧ください。

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、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は、過料の対象となるなど、先ほどの本市条例よりも厳しい規定があり、市としましても慎重に取扱う必要がありますことから、「特定空家等対策庁内検討委員会」を組織しまして、「特定空家等」の判定や指導内容の検討などを行っております。

また、事前に当課と建築部局、区のくらし応援室による合同の現地調査を行い、現地の状況がわかる詳細な資料を作成したうえで、委員会の中で検討することとしております。

これまでに19回の委員会を開催し、59件について特定空家等に該当するという判定をしておりますが、そのうち54件につきましては、建物の傾斜、一部崩壊、屋根や外壁の損傷などと言った建物自体が保安上危険となる恐れのある状態に該当している状況です。これらの特定空家等への措置の状況が7ページの上にあります。特定空家等と判定した後、順次、所有者等に対して指導等を行っておりますが、59件のうち5件に対しては勧告を行っております。また、15件については、すでに、所有者によって空き家が除却されるなど、案件が終結しています。

ここで、最近改善された3件の事例を報告いたしますので、資料3「特定空家等の改善事例」の資料をご覧ください。

なお、この資料3につきましては、個々の具体的な空き家の情報になっておりますので、守秘義務がある委員の皆様だけがご覧いただける資料となりますので会議終了後の取り扱いについては十分ご注意くださいと思います。

まず、事例1になりますが、こちらは、この物件を相続で取得した所有者が管理せず放置したために建物が傷み、特に写真左上の2階屋根の表面材の破片が隣の家へ落下する状況になっていました。実際に、隣の家に落下した破片を持ってみたところ、数センチの厚みがあり、重さもかなりありましたので、人に直撃したらかなり危険な状況だったと考えられます。こちらは、数回指導をしても改善が見られなかったため、区役所から当課が事案を引き継いで、まあいきなり勧告するというのではなくて勧

告の前の事前警告などを行ったところ、所有者がこの物件を売却し、新たな所有者が下の写真のように改修し、解決が図られたものになります。

次に、事例2になりますが、こちらは空き家の敷地全体に立木が繁茂しまして、前面道路にもせり出しているような状況でしたが、所有者が住民票をこちらの空き家に置いたまま別の場所に暮らしており、実際の居住地が把握できていませんでした。ただ、この空き家にポストがありまして、そこに通知を入れておくと回収されている様子があったため、指導文書をポストに投函する対応を繰り返しましたが、なかなか改善が見られなかったという状況です。こちらの事案も区役所から当課が引き継いで、最終的には勧告文をポストに投函したところ、立木が伐採され、解決が図られたものになります。

最後に、事例3になりますが、こちらは、建物自体が傾斜しており、屋根、外壁の損傷、ブロック塀の傾斜などが見られ、空き家全体が傷んでいる状況でした。建物と塀などを除却するよう指導は行っていましたが、所有者はすでに長期入院しており、本人が実際に対応することは難しい状況でした。こちらの事案も区役所から当課が引き継いで、入院先の病院の相談員を通じて所有者の親族の方に勧告の事前警告の文書を渡していただくようお願いしたところ、親族の方から空き家を除却するという連絡を頂き、しばらくたって、下の写真のように解決が図られました。

資料の方に戻っていただきまして、資料2の7ページですが、このように、特定空家等は1件1件事情が異なっておりまして、解決が図られた事案もありますが、対応を継続している事案もまだ残っております。今後は、先ほどの条例の対応と同じく、法の措置を適切に行っていくとともに、ワンストップ相談窓口を活用するなどいたしまして、個々の状況に応じた所有者等へのアドバイス、所有者の視点に立った対応などを行いまして、解決を図ってまいりたいと考えております。

最後に、「Ⅲ－5 財産管理人制度等の活用」に関する取組になりますが、これまで特定空家等への対応において課題となっておりました、所有者不明・不在の事案への対応するために、相続財産管理人選任の申立てなどに向けた検討を行ってまいりました。

まず、法務の専門知識などを要する業務についてご協力いただけるよう、埼玉司法書士会さんと平成30年9月に協定を締結し、実際に、相続財産管理人選任の申立てに向けた相談をさせていただいたりですとか、相続財産管理人候補者のご推薦も頂いたところです。その結果、先週3月15日に相続人全員が相続放棄し、所有者不在となっている特定空家等につきまして、さいたま家裁へ相続財産管理人選任の申立てを行うことができたところでございます。

ただ、所有者不明・不在の事案は、まだ数件ありますので、現地の危険性などの状況を踏まえた検討を行い、引き続き、このような制度を活用して解決を図ってまいりたいと考えております。

以上が、今年度、実施してまいりました、主な取組の説明になります。次年度以降もこの計画に沿った形で、取組を進めてまいりますので、委員の皆様から参考となるご提案などを頂ければ幸いです。  
どうぞ、よろしく願いいたします。

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を頂きました。それでは、委員の皆様方からご質問や、今後の事業展開に向けてご意見やアドバイスなどございましたらお願い申し上げます。

若林副会長：質問です。2ページのワンストップ相談窓口、これをもう少し具体的な、来年度展開するというふうに書いておりますけども、市内何カ所とか、団体との話し合いとか、進行状況をお伺いしたい。

事務局：今現在行っている作業としては、来年度に向けまして募集要項等を作成している状況になります。候補となるのは先ほど申し上げましたように不動産団体さんですとか、あとは活動を行っているNPO法人ですとか、そういった公益目的・非営利目的で活動されているような団体さんが中心になってくるかとは思っておりますが、来年度準備が出来次第、そういった募集要項を公開いたしまして、そこに手を挙げていただける事業者さんを募集したいと思っております。特に1事業者に絞るというような、入札ではございませんので、ある程度基準に達していらっしゃるような事業者さんで、一緒にやっていただける何事業者さんか選んでやっていきたいなというような形で考えております。ある程度こちらで書類審査ですとか、できればプレゼンテーションみたいな形でもやらせていただきたいと思うんですけれども、そういった形でいくつかの事業者さんと協定を最終的には結びまして、年度半ばあたりには開設できればと考えております。

若林副会長：市内で一カ所くらいですか。それとあと、もう一つ質問ですが、今までやられた無料セミナーは、これは引き続いて、発展させていただくような形ですか。

事務局：そうですね、今までセミナーをやりまして、そのあと個別相談会というような形でやっているのは当然継続させていただきまして、それとは別に窓口を常設するようなイメージで、電話相談ですとか、あとは来ていただいた方に窓口で直接面会相談なんかもできるような形でこのワンストップを作っていくたいなというふうに考えております。

小池委員：不動産業者として、このワンストップ窓口は、所沢がうちの宅建協会が引き

継いでるんですね。問題は、一本釣りもいいんですけど、やっぱり業者によってものすごく差があるし、例えば20年以上営業してて、それなりに成績あげてるとか色々条件つけるとすると、色々と問題があるし、選び方が非常に難しいんですよ。どういふふうにするか。例えば、さいたま市の業者というと浦和支部か大宮支部だけなんですよ。そこにある程度推薦をさせて、最終的に市の方で判断をして行く。いずれにしてもこれ、選任受ける人は、税務とか建築だとか基本的に色々知らなきゃ務まらないと思うんですよ、空き家のみなさんに対応するには。そうなってくると、仮に選んだとしても何日かの講習を受けてからでないでないとエントリーさせないという仕組みがあってもいいのかなと思いますね。さいたま市今10区あるから、まあ区で例えば5人くらいずつ、ざっとみて50人くらいだったら、その内の不動産業者が例えば6割とか、あとはNPO法人とか。司法書士さんなんかは窓口にはいいかなと思いますかね、不動産業者だけじゃなくて。そういう人をどうやって集めるかだけど、やっぱり団体に声をかけてある程度選抜してもらって、その名簿の中から最終的に市が落とす落とさないを決定して、受かった人については一度講習受けてもらって、そのうえで決定していく。例えば任期を2年にして更新していく、または新しくとるとか、そのくらいのことをした方がいいのかなと。不動産業者の感覚でいくと、例えば売却するとなると自分が預かるわけですから、多少収益が出てくるとその辺がちょっと問題かなという感じはする。

事務局：進めるにあたっては宅建業協会さんの方には相談させていただいて、推薦という形で先ほどご発言いただきましたけれども。やっぱり1不動産事業者というよりは、市域全体を見ていくには協会の方のご意見もお聞きしながら進めていきたいなどは考えております。

小池委員：当然業者でも色々個性があるので、その中から、あくまでも市の方にきたお客さんを対象とするわけだから、少なくとも迷惑をかけるような言動とか行動をするようなところは避けたいですね。そうすると人選は協会が責任をもって推薦する、決定は市がするとしても、そういうことをすることによってワンクッション置かれるから、一度団体経由で推薦させて決定は市がする。受かった人間は講習受けた結果ライセンスを出す、というくらいでちょうどいいかなという感じがしますね。ただ端的に業歴が長いからいい、短いからどうっていうことではないけど、色んな経験とか、物事を知らないで相談にのれないかもしれない。

事務局：色んな事案が実際出てきてしまって、空き家の勧告なんかの事務を進めていく中でも、すぐ売却できるような物件っていうのと、やっぱり公道に接道してないから売ろうにも売れないような、にっちもさっちも進まないような事案も出てきますので、

それをどういふふうで解決していかうていうのが非常に難しいところではあります。

小池委員：例えば今市の場合には社会的弱者、いわゆるDVの被害者だとか高齢者、あとは外国人、そういうところに門戸を開いて受ける業者が一番いいと思いますね。第一候補。そういうのを拒絶してこういうのだけとるとなると利益だけ誘導するような感じがする。相対的に見た方がいいので、そうするとそういうデータで支部の事務局持ってますから、支部経由の推薦がいいかなって感じがしますね。

倉橋会長：それは事業者ということになるわけですよ。多分一つの業界だけでは済まない話だろうなと思うんですよ。例えば売るにしても登記どうなっているかとか、接道状況という建築的なこともいるだろうし、税理士さんもいるだろうし。あるいは今の状態じゃ売れないよということになったら解体業者さんも必要だろうし、チーム医療じゃないですけどチーム相談でないと、やっていけないと思うんですよ。そういうチームをどうやって皆さん方で作ってもらわうかというところの工夫があるのかなって感じがするんですよ。

小池委員：先生のご意見はごもっともだと思うんですけど、相談者からいくと、例えば不動産業者があつて、これは税理士ですね、これは鑑定士ですね、解体業者ですねってあちこちたらい回しにされるのが一番よくないんですよ。

倉橋会長：ええ、そうです。

小池委員：今言っているように不動産業者は、ここに書いている士業の先生方はほとんど取引あるんですよ。だから相談きてこれは解体が必要だつて現場見てれば解体業者に連絡つて指示できる。もちろん司法書士さんも。すべてここに書いてあるのは不動産業者を中心にコンサルできるので。相談者が一つの窓口でないと。例えば一番公平なのはさいたま市の窓口に来て相談すればいいんですけど、完結できないんですよ、市に来て。当然売り買いがあれば不動産になるし、そういうことじゃなくて他に与えられたとしても結論が出ないので、やっぱりワンストップというのはあくまでも相談者が一人の人で対応して、その一人の人がある程度オールマイティにこなせる人じゃないと駄目だということなんです。それが今のところできるのが不動産業者が一番色んなところ使ってるから近いのかなと。実際所沢市役所は不動産業者にワンストップ窓口任せてもらってるんですよ。おそらく入間市でも狭山市でもそうなっていると思うんですよ。さいたま県中で宅建業協会が圧倒的にシェアを占めていると思います。

事務局：所沢市さんの場合は宅建業協会さんと全日さんと、あとNPOですとかそういったところと一緒にやっているような状態になってまして、さいたま市も今同じようなイメージでいるんですね。ですので、あくまでも最初の事業者としての窓口というのは、宅建業協会さんの例えばどこどこ支部ですとか、そこがまず最初の窓口になっていただきまして、実際に相談をしていく中で、具体的な話になっていったらその詳しい会員さんのところに落としていただくですとか。あと窓口で相談(受けて)いただく方は法務的な話ですとか税務的な話ですとか、その辺もある程度詳しい方がまず第一に相談に立っていただいて、そこである程度のところは対応していただくような、そんなイメージでいます。

小池委員：最初の窓口は市の方がこういうところに尋ねるといったような名簿出すわけでしょう。最初から不動産業者に来るんじゃないかと。

事務局：そうですね、我々としては宅建業協会さんでしたらどこどこ支部ですとか、おそらくそういった窓口を紹介するような形になるんじゃないかなと。

小池委員：多分そうですよね。ただやっぱり一番最初に相談いくのは市だと思うんですよ、こういう相談は。いきなり不動産業者にくる場合もありますけど。その中でこの中から選んでくれるっていうのが一番公平だと思いますね。エントリーさせて、市の相談者が私はNPO法人行きたいとか選ぶでしょうから、そういうのを全体で50社くらい、さいたま市であれば十分なんじゃないかなという感じはします。

事務局：相談される方が窓口で相談しました、事情を聞きました、でその事情を聞いた人が協力事業者の人たちと事前の水面下での調整といいますか、解決する道筋がある程度方向を決めて相談された方に1回フィードバックして、納得されればじゃあ司法書士の方に行ってくださいというような流れを作ればいいかなと。

事務局：一つのチームとして、先ほど先生がおっしゃられたようなそのチームの中で、ある程度そういったところを、役割をこなしていただくような、そんなイメージです。

池田委員：それを含めてのお話なんですけれども、資料2の方に空き家セミナーの開催と出ております。さいたま市全域考えたときに、浦和・大宮・与野・岩槻、それぞれのエリア、それぞれの状況あるかと思うのですが、そういった場合にやはりその地区地区によって抱えている状況というのは違いますので、できればエリア的に、セミナーを開催されるエリアっていうのは大宮からこちら側のエリアになってきてますので、そこら辺のところはある程度開催場所を広げてあげて、場合によっては商工会議所含

めてですね、例えば地震の対策セミナーなんかをやる場合はそれぞれの箇所によって、それぞれの方集まられて状況が違うものですから、そういったご相談がありますので、できればさいたま市エリア、ある程度広くですね、開催場所をご検討いただければ、これは希望ということで。これがまず1点ですね。

それから今年度実施された特定空家等の改善事例ということで、資料3の方のまず事例1の方なんですけど、これに関しても建築的に、まあこれはおそらく鉄骨造の建物で、パラペットのところの鉄骨材に対してラス網のはったモルタルが、おそらくクラックの入ったところからの侵入で、ラス網が剥離をしてそのまま落ちたような状況だと思うんですね。これはもう完全に単体の、個別の事例案件。

それから事例2に関しましてはむしろ建物というより、この周りは開発をされていながら、まあ木といいますか、そういったものが周辺に与える影響の事例という。まあ建物もだいぶ朽ちてはいますけど。

それから事例3に関しましては、これさいたま市でも非常に土地の悪い状況の場所で、なおかつ約50年くらい前でしょうかね、当時貸家といいますか、そういったものが住んでいた方に転売されて、中にはその土地に家を建てられ、現在正直に申し上げてこの解体された土地の所有者の方は前面道路に面していらっしゃいますけども、この後ろの土地の方に関しては、接道要件を満たしていないような案件でお持ちになられているような方が多くいらっしゃる事例だと思うんですね。こういう状況の場合ですと、今度はここだけに限らず予備軍が周りにいる状況だと思うんです。そうしますと、今度はこの対策はいいんですけれども、今回解体・除却をした建物というのはその当時の家作の平屋建ての建物だったと思うんですが、それを買われて、例えばその後ろの土地、路地状敷地を使ってですね、建てられたような土地の方に関しましても、ここの立地に関しては非常に地盤が悪いところですので、建てられる方も非常に困っているような状況。そうした時に、実際こういう事例の中でもって、これの判定にそれぞれの建設事務所の指導課長さん含め、これの判定をされる構成員のメンバーの中にオブザーバーとしていらっしゃるかと思うんですけども、そういった方は立地の状況を見られればその判定もつくわけですし、そういった部分に関しては予備軍といいますか、そういうものを含めた状況というのも個別の案件の事例対策だけではなく、周辺がそういった状況であるということも一つのデータとして市の方で把握をしていただきたい。そうすることによって個別にこういったところに関しては必ず出てきますので、その対策というのは場合によってはそういった根本的な立地条件にあることを把握できる人間がそれに対して適切なアドバイスと方法論を展開していくことは必要になるかと思っておりますので、そうした場合には先ほど会長さん言われたように、ある程度色々な状況の中でのそういうエキスパートの方の専門的な知識をですね、市の対策をされた方を含めてですね、対策後の、まあこういった事例報告をしていただければそういった話も我々の方でできますけども、事例報告だけの件数として処理さ

れてしまいますと、それがまたそういう状況の中で残った中で個別に対応をしていくことがいいことなのか、あるいは周辺に関わっている方、お住まいになられている方がそういったことを抱えているのではないかとということを前もって把握されるような体制を、できればこういう形で実際対策をされることで一つずつ解決していくわけですから、そういった方向のお考えもお持ちいただけるとよろしいかなと思うんですけど。

倉橋会長：私からも全く同意見なんですけども。せっかくさいたま市の計画で16ページから18ページになりますけども、こういうふうに赤いところすでに専用住宅の空き家棟数が多いところが出ているわけですから、今のところセミナーの開催っていうのが京浜東北線沿線が多くてそこから離れたところはあまり行えてないようですので、空き家もってるとか場合によっては相続した人間まで高齢者ということがあり得ますのでね、そうするとその人たちに遠くまで出てこいっていうのはちょっと酷な話ですので、こういうふうな場所を見定めながらやっていただきたい、まさに今お話があったように例えば地盤の悪いところでセミナーやる場合にはあらかじめ建築士会の方にも参加していただくとか、そういうふうな措置ってとれると思うというのが一つと、もう一つはワンストップ窓口というからには、例えばこの件は司法書士さんだからそっちの事務所に行ってくれではなくて、あくまで例えば宅建の業者に委託するのであればその事務所で物事が解決するようにならないとワンストップとは言わないんですよ。ですからもう一回悪いけど来てくれと、その代わりにここに司法書士がその時間に来るようにするからと、そういうふうにしてあげないとワンストップとは言わないと思うんですね。だからそのところは今ネットワークがあるとおっしゃったので、そういうふうなことをきちんとしていただきたいと思うんですね。

小池委員：ちょっといいですか。反論ではないんですけど、あくまでワンストップ窓口は相談相手が来るわけですよ。池田さんがおっしゃった案件っていうのは誰かが通報して、あれをなんとかしてくれて言って行政が動くのと、二つの決があるんですよ。

倉橋会長：ここで想定されているワンストップはむしろ相談に基づいてのものではありませんか。

小池委員：相談者が、ぜひこの家をなんとかしたいと、壊れているから直したいとか、除去したいとか、被相続人が来て、相手が来て受ける話だから、この事例はおそらく周りからこれ空き家になってるんでなんとかしてくれて要望があって、市の職員が見に行って解決したという報告ですから、これはワンストップ窓口じゃできないですよ。あくまでワンストップ窓口というのは、空き家になるもの、あとは空き家になっ

ているんだけどなんとかしたいという人が、持ち主が相談きて初めて受ける話ですよ。それをやるのは不動産業者で十分できるし、色んな業者に声をかけて解決はできると思うんですよ。でも今池田委員とかみなさんがおっしゃっているのはクレームのついた近隣からなんとかしてくれと、隣の人からなんとかしてくれと言われて持ち主からの相談ではないんです。

倉橋会長：ワンストップ窓口というのはどっちのことをいっているのですか？

事務局：基本的には空き家を持っているだとか、これから持ちそうだとか、所有者側の方の相談体制を意識しています。

倉橋会長：それであればワンストップでないと

事務局：例えば近隣の空き家に対して苦情的な相談をしたいというのも中にはあるかもしれないかもしれませんが、そういったものは基本的に行政が行政指導等で対応するような形になってくるかと思えますので、そういったことについては行政の方に振ってもらって、中心としては行政が動くというような形になってくるかと思えます。ですので、先ほど地域地域の特性を見て対策を講じるというお話につきましても、当然行政からそういったワンストップの方に相談することもできるでしょうし、建築部局とかそういうところにも専門的な職員がおりますので、そういったところから情報を得ながらやるってこともできると思えますので、基本的にはやっぱりイメージ的にはワンストップ相談窓口空き家の所有者ですとか、今後相続が心配ですとか、そういった方への対応がメインというふうに考えております。

事務局：現実に苦情がきて、行政指導して、行政指導に従ってやっていただければ解決ですけども、行政指導されてもできませんよということになれば今度はワンストップサービスを利用して解決していく。

事務局：そうですね、所有者の方に対してどういった道筋をたてていくかというところはこのワンストップを活用して適切なアドバイスをしていただいて解決をしていくというような、そういった連携がいいのかなと。あとまあ先ほどおっしゃられたようにやっぱりワンストップで対応しないと意味がないと思えますので、そこで受けて振るのではなくてやっぱり一カ所である程度幅広い視点で対応していくというところはこちらも意識してですね、制度化していきたいなどは考えております。

小池委員：相談する業者が大事なんですよ。経験豊富じゃないとできないですよこれ。

だからその選び方は業界の団体にお任せいただければ、それなりの経験と能力のある人を推薦できるので。決定はあくまでさいたま市にお願いするけど推薦はしたいなど。少なくとも5年10年じゃできないですよこれ、相談員は。まあもちろん長いからいいってわけではないですけど。ある程度の知識がないと対応できない。

事務局：あと1件補足といいますか、先ほどのセミナーの話なんですけど、本年度確かにどちらかというと北区・大宮区・浦和区・南区というあたりなんですけど、この一緒にやったNPO法人の方が、前の年に岩槻区でやっております、そこでかなり人数が多く集まってやったという事例がありましたので今年はちょっと岩槻区除いたんですが、その辺は順番を考えながら今後もやっていきたいと思います。

松本委員：2ページで、出前講座の関係で「自治会等の地域の団体を対象とした」とあるんですが、これ自治会の方でやるとなれば区の方の自治連だとか、狭い単位だとなかなかやっぱり具体的な部分というのが、はたして声が上がってくるのかどうかっていうところもあります。10区の自治連も2ヶ月に1回くらいは理事会だとかやっているの、ただ市からの依頼事項も結構多くて時間がないっていうのが実情なんです。大宮区なんかは自治会連合会として半日くらい勉強会というのを設けてその都度テーマを選んでやるのですが、そういう時にでも。だから事前にコミュニティ推進課の方から、各区のコミュニティ課の方にこういう話をもう少し周知をはかりたいのという話をすれば、なんらかの形で自治会の方でもお役に立てるのかなというふうに思うんですね。

【個別具体的な内容を含むため省略させていただきます】

倉橋会長：他の委員の皆様いかがでしょうか。橋本委員いかがですか。

橋本委員：そうですね、小池委員にまとめていただいたかと思うので。もしワンストップ窓口が宅建業協会と不動産協会やられるのであれば、我々はそれに協力していくつもりではあります。

倉橋会長：松永委員なにかございますでしょうか。

松永委員：特にございません。計画に対して反抗してきたり脅迫してきたりとかいうケース事案的になにかあれば対応していきたいというところでもあります。計画に対して

は特にございません。

倉橋会長：去年でございますが因島に空き家がたくさんあってどこに潜んでるのかわからなくてという事案がございましたね。宮田委員いかがでございますか。

宮田委員：みなさん出していただいてありがとうございます。特にございません。

倉橋会長：はい、それでは今委員の皆様からいただきましたご意見などを参考にされまして、引き続き取り組みを進めていただければと思います。委員のみなさまにおかれましても、引き続きそれぞれの立場でご協力をお願いしたいと存じます。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。

司会：会長ありがとうございます。また、委員の皆様方、色々な意見頂戴いたしまして、今後の事務の参考にさせていただけたらと思います。ありがとうございます。続きまして議題の3、その他といたしまして事務局から連絡事項をお伝えしたいと思います。よろしく申し上げます。

事務局：それでは事務局の方からお伝えさせていただきます。先ほど局長のご挨拶にもありました通り委員の皆様が3月27日をもって終了となっております。計画の策定にあたりましては貴重なご意見をたくさん頂戴いたしましてありがとうございます。次期委員の選任につきましては4月以降にまた手続きの方を始めさせていただきます。皆様の各所属団体の方に専任の依頼の方をいたしたいと思っておりますので、この件につきましてまた各所属団体から皆さんの方にお問い合わせ等あるかもしれませんが、その際はどうぞよろしくお願いいたします。また、委員につきましては第3期目までは再任いただくことが可能ですので、またよろしければ引き続きお願いできればと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

次期につきましては今回委員になられていないような団体にももう少し幅広くですね、依頼をいたしまして、もうちょっと多くの方々と協議会を構成してまいりたいと思っておりますので、そちらについてもどうぞよろしくお願いいたします。

また引き続きよろしくお願いいたします。

司会：以上をもちまして、平成30年度第1回さいたま市空き家等対策協議会を終了させていただきますが、委員の皆様におかれましては2年間色々なご意見をいただきありがとうございます。本日の協議会をもちまして第1期委員としての活動は終了となります。今後も引き続き市政運営にご協力・ご支援等賜りますよう、どうぞよろしくお願いいたします。本日は誠にありがとうございました。