

環境局長：

環境局長の瀧口でございます。

本来でありますと、本協議会の構成メンバーでもございます清水市長より御挨拶を申し上げるところでございますが、本日、所用により出席することができませんので、市長に代わりまして私の方から御挨拶を申し上げます。

皆様におかれましては、日頃より、市政全般に対し、御支援、御協力を頂いておりますことに、厚くお礼申し上げます。また、このたびは大変お忙しい中、令和6年度第1回さいたま市空き家等対策協議会にご参加いただきまして誠にありがとうございます。委員の皆様には御協力いただきながら、本市の空き家対策を推進してまいりたいと存じますので、どうぞよろしく願いいたします。

さて、本市は誕生以来、継続的に人口が増加し、今日では人口134万人を擁する、首都圏を代表する大都市へと成長・発展を遂げてまいりました。最新の市民意識調査では、「住みやすい」「住み続けたい」という方の割合がともに85%を超え、市民からの評価が集まると同時に、民間によるランキング調査でも「住みたい街」のトップ10に「大宮」と「浦和」がランクインするなど、本市の魅力ある街が広く認識されてきているものと考えております。本市が、今日の発展に至りましたのも、市民並びに関係者の皆様の市政へのご理解、ご協力があったのものと感謝申し上げます。

空き家の状況に目を向けますと、全国的な人口減少を背景に、使用目的のない空き家は、この20年で1.9倍に増加しており、その増加のペースが注目されております。本市におきましては、全国平均より低い空き家率で推移しておりますが、将来的には人口減少局面を迎えることが予想されており、多くの住宅を抱える本市では、人口減少と同時に空き家が急増する可能性がございます。そういった状況を踏まえ、今からしっかりと対策を講じておくことが極めて重要であると考えております。空き家は地域環境の悪化やコミュニティの衰退、場合によっては地域の安全を脅かすなど、様々な問題の原因となるものですが、空き家の利活用にも注目が集まっており、地域に貢献する可能性も指摘されているところでございます。後ほど、事務局から説明があると思っておりますが、法改正により創設されました空家等管理活用支援法人といった新たな制度を活用し、空き家の利活用といったことも進められればと考えております。

本日は、これまでの取組の実施状況を御報告させていただき、今後の本市の取組の推進や次回の計画改定の方角性つきまして、委員の皆様から御意見や御助言をいただけたら幸いです。皆様には今後も引き続き、ご指導、ご鞭撻いただきますよう、お願い申し上げます、甚だ簡単ではございますが、開催にあたっての御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：

続きまして、本日出席しております、さいたま市職員をご紹介します。

環境局環境共生部長の大塚でございます。

環境総務課長の金子でございます。

環境政策係長の斉藤でございます。

永吉でございます。

狩野でございます。

會田でございます。

住宅政策課の本郷でございます。

司会：

続きまして、本日の資料の確認をさせていただきますが、本日はタブレット端末を使用した会議となっております。

まして、基本的にタブレット端末に表示される資料をご覧いただきながら、説明を聞いていただくこととなっております。

なお、端末の画面が暗くなってしまう等、不具合を起こした場合には随時交換をいたしますので、挙手などでお知らせいただければと思います。また、マイクをご用意しておりますので、ご所望の場合は、ご発言の前にその旨お伝えくださいますようお願いいたします。

続いて、紙でお配りしている資料をご確認いただきたいと存じますが、会議の次第、委員名簿、本日の席次表、諮問書の写し、A3の資料2枚 以上になります。

司会：

続きまして、会議の成立について報告いたします。

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17名のうち、14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。

司会：

続きまして、委員の変更について報告します。

さいたま市警察部 主席調査官の新木孝一様に代わりまして椎名美雪様をご就任されましたことを報告します。

椎名様、一言ご挨拶をお願いいたします。

椎名委員：

ただいまご紹介いただきました、さいたま市警察の椎名と申します。よろしくお願いいたします。さいたま市と埼玉県警のリエゾンとしまして、さいたま市の安心安全のために、様々な情報共有をさせていただければと思っております。よろしくお願いいたします。

3. 諮問

司会：

続きまして、次第の3「諮問」に移ります。本来ですと、市長から諮問を行うところではありますが、市長の代理としまして環境局長より、当審議会への諮問書を会長にお渡しさせていただきます。

倉橋会長、恐れ入りますが前の方へお願いいたします。

(移動し、諮問読上。)

環境局長：

さいたま市空き家等対策協議会会長様、次期空家等対策計画の作成に関する事項について諮問いたします。諮問事項「次期空家等対策計画の作成に関する事項」、諮問理由「第2次さいたま市空き家等対策計画の期間満了に伴い、国内の動向や本市を取り巻く状況などを踏まえ、次期空家等対策計画を作成するため」以上よろしくお願いいたします。さいたま市長、清水勇人代理、環境局長の瀧口でございます。

倉橋会長：

承知いたしました。

司会：

ありがとうございました。

ここで、瀧口局長におきましては、次の公務がございますので、会議途中で中座させていただきますことをご了承いただきたいと思います。

(局長退室)

司会：

それでは、議事に移らせていただきたいと思います。

ここからの進行は本協議会条例第6条第1項の規定により、会長にお願いしたいと存じます。倉橋会長よろしくお願いいたします。

4. 議事

倉橋会長：

それでは、次第の4、議事を進めます。

本日は、この後1時間30分程度を目安として議事を進行したいと思います。

まず始めに、この協議会の会議は、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。事務局に確認しますが、本日の会議の傍聴希望者は来ておりますでしょうか。

事務局：

本日、1名の傍聴希望者が来ております。

倉橋会長：

それでは、傍聴希望の方を中に入れてください。傍聴していただく方に申し上げます。会議中はお手元の傍聴券に記載してあります事項を遵守していただきたいと思います。これらの事項が守られず、会議を進行に支障があると判断した場合には、ご退出いただくことがございますのでご協力をお願い申し上げます。

倉橋会長：

それでは議事の(1)「第2次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。

令和4年3月に策定しました「第2次さいたま市空き家等対策計画」に基づき、市が取り組んできた内容を報告いただき今後の事業展開などにつきまして、委員の皆様から御意見やアドバイスなどを伺いたしたいと思います。

それでは、事務局から説明をお願いします。

事務局：

そうしましたら環境総務課、狩野から説明させていただきます。議事1について説明させていただきます。着座にて失礼いたします。

まず現在の空き家対策計画の概要について説明させていただきます。

それでは、議題1 第2次さいたま市空き家等対策計画の実施状況について 説明をさせていただきます。

資料1 第2次さいたま市空き家等対策計画の概要版をご覧ください。資料がA3サイズでタブレットでは見にくい部分がございますので、お手元にも用意してございます。

まず、具体的な実施状況について説明をする前に、現在の第2次さいたま市空き家等対策計画の概要について簡単に説明いたします。タブレット資料7ページの第2次さいたま市空き家等対策計画の概要版と書かれた資料をご覧ください。資料左上の第1章本計画の目的及び位置づけをご覧ください。この計画は、空き家等を取りま

く現状や課題を踏まえ、さいたま市の空き家行政の方向性を定め、本市の空き家問題の抑制、解決を推し進めていくこととしております。図にありますとおり、本計画は「さいたま市総合振興計画」、「さいたま市都市計画マスタープラン」、「さいたま市住生活基本計画」等と整合を図るとともに、条例に基づく対応を盛り込み、空き家対策の推進に関する特別措置法を根拠に策定されております。この計画の期間は、令和8年3月、令和7年度いっぱいまでとなっております。

続きまして、資料右上の第3章空き家等対策の基本的方針をご覧ください。さいたま市の空き家に対する取り組みは、3つの柱で実施していくこととしております。まず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です。この中でも、さいたま市は高齢化が進展していくことから、1 空き家等の発生予防を重点的な取り組みとしております。また、本計画の推進の効果測定の指標として、空家率、これは水道閉栓データによる空き家調査を実施して算出しますが、令和2年度の実績1.9%を継続することとしております。もう一つの指標としまして、さいたま市が実施している「空き家ワンストップ相談窓口」への相談件数、令和7年度で120件というものを掲げております。

続きまして、タブレット資料8ページ第2次さいたま市空き家等対策計画の具体的な施策の体系と書かれた資料を御覧ください。先ほど説明をいたしました、空き家に対する3つの取り組みの柱について、このあと説明させていただく、5年度実績にあります具体的な施策を記載している図でございます。昨年度資料の再掲とはなりますが、再度ご説明させていただきます。重点的な取り組みである、空き家等の発生予防については、緑色の列に記載がございます。特に「相続」を起因とする空き家の発生を予防する取組が重要であることから、(1)所有者等への啓発や、(2)相談、支援体制の構築について空き家ワンストップ相談窓口など、事業者等と連携し実施しております。その他には、(3)住宅の良質化の支援、(4)空き家の発生抑制のための措置といった取り組みを実施しております。続きまして 中央黄色の列、空き家等の適正管理及び利活用の促進でございますが、さいたま市がもつ空き家の情報の整理ということで、(1)空き家等に関する情報の集約、2-1 空き家等に関する情報を集約したデータベースの整備や、(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促進、(4)既存住宅ストックの活用と流通の促進、(5)跡地活用の推進といった取り組みがございます。

最後にオレンジの管理不全な空き家の解消でございますが、(1)法及び条例による指導等、では、空き家の所有者に、条例や法に基づいて対応していく取り組みを行っております。その他、(2)空家法以外の法令等による対応、(3)所有者不明、相続人不在の場合の対応、(4)解決困難な事案への対応といった取り組みがございます。空き家等対策計画に盛り込まれた、取り組みの方針である3つの柱について説明をいたしました。

それでは、それぞれの取り組みの実施状況について説明いたします。タブレット資料P9第2次さいたま市空き家等対策計画、具体的な施策の実施状況をご覧ください。ここでは、主だったものをピックアップして資料に記載しております。まず、最初の取り組みの柱である、1 空き家の発生予防の2 空き家等に関するセミナーや相談会などによる普及啓発活動の取り組みでございます。令和6年1月25日に株式会社クラッソーネと株式会社武蔵野銀行と空き家等対策の促進に係る3者連携協定を締結し、土地や家屋の状況を入力することで家屋の解体費用や、土地の売却費用の数字が調べられる「さいたま市版すまいの終活ナビ」のサービスを開始しました。タブレット資料10ページ上段にはこちらのサービスの利用実績を載せております。1月25日から利用を開始し、3月末までアクセス数:204件、利用完了数22件となっております。心理的ハードルが高いと考えられる業者から見積をとるということが、パソコンやスマートフォンを使用し自宅で行えるということは、土地の売却につなげるためにとっても効果的であると考えております。今後の展開としましては、「家」について考えるきっかけとして「すまいの終活ナビ」の更なる周知、また3者協定を活用したセミナー等イベントにより空き家の普及啓発活動を実施していこうと考えております。

続きまして、10ページの下部グラフをご覧ください。さいたま市では、空き家に関する様々なお悩みにワンス

トップで対応するため、無料の相談窓口を市内に7箇所設置しています。こちらのグラフはそのワンストップ相談窓口等実施事業者と連携している、市民向けの相続や空き家問題に関するセミナーと個別相談会の回数、人数の推移でございます。青の折れ線グラフのセミナー参加者について2、3年度はほぼ横ばい、その後4年度で129人と減少しておりますが、5年度は139人と回復傾向にあります。オレンジの個別の相談者数については、3年度以降減少傾向にあります。

続きまして11ページの上部をご覧ください。5年度には、先ほどご説明した三者協定の枠組みの中で新たな取組も行いました。1団体だけによる相談会ではなく、弁護士会や司法書士会など様々な団体が集まって行う相続・空き家の無料大相談会というものを2月25日（日）に開催しました。開催実績としましては、セミナー受講者57名、個別相談29件となりました。また、今年度も同様に12月15日（日）に北区プラザノースにて大相談会を行う予定です。今後も引き続き、事業者と協働し空き家問題や相続問題などに関するセミナー、個別相談会、出前講座を市内各施設において開催します。

続きまして11ページの下部、高齢者支援団体等と連携した普及啓発活動をご覧ください。高齢者への啓発を目的として相続・空き家の出前講座受講者を市ホームページで周知しておりましたが、周知としては不十分ということで、いきいき長寿推進課と連携し、市内のシニアサポートセンターに対しメールで情報提供をしていただきましたところ、申込があり11月18日（土）に出前講座を実施しました。今年度もいきいき長寿推進課を介して地域包括支援センターに対し出前講座の開催を呼び掛けております。なお、資料にはございませんが、空き家の所有者への情報提供とは別に、地域の方々、例えば自治会の方々に対する空き家への対応についての情報提供といったことも進めてまいります。

続きまして、12ページに移りまして空き家ワンストップ相談窓口による支援についてご説明いたします。こちらは本計画の指標となっているところでございますが、令和7年度に年間120件というのが目標値となっておりますが、令和4年度の時点で164件と目標を超えております。しかし令和5年度は112件と減少しました。相談112件のうち、59件が売却等により改善につながりました。続きましては、1-6から1-9までの事業については、住宅の良質化の支援ということで、助成金などで、耐震工事や省エネ化、バリアフリー化といったことを推進しておりますが、時間の都合もございますので、説明は割愛をさせていただきます。

続きまして14ページの上の部分をご覧ください。空き家等の発生予防の最後の項目ですが、環境総務課では相続した空き家を譲渡した方が、譲渡所得の特別控除を受ける場合に必要となる「被相続人居住用家屋等確認書」の交付事務を実施しております。古い空き家の除却やリフォームを後押しするため、特例として所得税の減額が認められているものでございまして、この特例を受けるため、被相続人居住用家屋等確認書が必要となるものでございます。令和3年度以降は200件以上確認書を交付しております。また、空き家の譲渡所得の特別控除について令和5年度に税制改正がありました。そちらについては議事2で説明させていただきます。令和3年度から交付件数が急増しておりますが、こちらの理由として、推測ではありますが、平成31年度税制改正において、平成31年4月1日以後に行う譲渡において被相続人が老人ホーム等に入所していた場合も対象として加えられたことが考えられます。空き家の譲渡所得の特別控除の申請は、被相続人が亡くなったその年に行わなければならないものではなく、亡くなってから3年以内に行うものなので、税制改正後すぐに交付件数が増えたのではなく、徐々に3年度ごろから増えていったものと考えられます。また、市内の人口増加や高齢化が進んでいること等も一つの要因かと考えられます。

続きまして3つの柱の二つ目、空き家等の適正管理及び利活用の促進について行っている施策について説明させていただきます。14ページ下の「2-1 空き家等に関する情報を集約したデータベースの整備」は昨年度説明させていただいた空き家データベースについて記載されておりますが、運用が始まっております安定稼働している状況ですので、説明は割愛させていただきます。

続きまして、15ページの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ついてご説明いたしま

す。

さいたま市シルバー人材センターとの協定に基づき、同センターでは空き家の除草、つた等の撤去、空き家の見回り等を行い、所有者等による自主的な空き家等の管理を促進しています。こちらにはシルバー人材センターの対応件数の推移を表すグラフがありますが、3年度までは増加傾向にあったものの、その後ここ2年度は減少傾向にあります。今後の展開として、こういった空き家の管理に関してはシルバー人材センターに限らず様々な団体がサービスを展開しているので、市としてさらに空き家所有者等に周知を図り活用を促していきたいと考えております。

続きまして15ページから16ページにかけて団体や事業者等による利活用の支援について説明いたします。管理されている空き家を利活用するためのマッチングの促進として、岩槻リノベーションまちづくり事業がござります。令和5年度には事業をより推進するため、今後の取組の方針として3つのアクションを打ち出した上で、「岩槻リノベーションまちづくりガイドブック」を発行しこれまでの成果について市民に対し情報提供を行いました。3つのアクションの1つ目、事業を起こす人の育成として、座学研修や実地研修を行い参加者はリノベーション手法を用いた創業やまちづくりに必要なスキルや心構えを学べる場を創出することです。2つ目は、遊休不動産と創業を希望する人のマッチングとして、岩槻駅周辺の遊休不動産をリスト化し、創業希望者と遊休不動産オーナーとのマッチング支援などを実施することです。3つ目は、チャレンジの場づくりと事業支援として、小さな創業を応援し、チャレンジの場となる遊休不動産などの活用について検討を実施することです。今後の展開として、空き家ワンストップ相談窓口を通じ集められた利活用可能な空き家の情報を市が一元管理し、公的な利活用に繋がられるよう、マッチングする事業について検討したいと考えております。2-8から11は、既存住宅ストックの活用と流通の促進ということで、住宅の流通促進、マイホーム借上げ制度、リフォーム相談、セーフティネット住宅といった取り組みがござりますが、例年通りの周知の取り組みといった内容となっております。時間の都合もござりますので割愛させていただきます。

最後の取り組みの柱は、3、管理不全な空き家等の解消でござります。18ページの下、条例に基づく措置の実施をご覧ください。近隣住民から相談を受けた管理不全な状態にある空き家等について、その所有者等に対し「さいたま市空き家等の適正管理に関する条例」に基づく指導等の措置を実施しました。条例に基づく対応状況の件数は表のとおりです。

表にあるとおり令和5年度までは条例に基づく措置を実施しておりましたが、令和5年度の2月定例会において「さいたま市空き家等の適正管理に関する条例」を一部改正しまして、条例による指導、勧告といった流れが現在は大きく変わっておりますので、この内容について説明をさせていただきます。お手元にあるA3資料の2枚目、「さいたま市空き家等の適正管理に関する条例の一部改正」、右上に「別紙1」と書かれている資料をご覧ください。

まず、左下の改正前の枠ですが、紫色の枠は、状態が悪く周辺環境に大きな影響を与える特定空家等ですが、これは条例改正前においても空家特措法に基づいて空き家所有者に対し指導や勧告といった措置を実施しておりました。その周りにある薄緑色の枠は、管理不全ではあるものの特定空家等まで酷くない状態の空き家ですが、こういった空き家は条例で指導といった対応をしてきておりました。

続きまして右側の改正後の枠をご覧ください。紫色の特定空家等は変わらずございまして、その措置の内容も変わりません。しかし令和5年12月に空家特措法が改正されまして、薄ピンク色の管理不全空家等という新しい枠組みが創設されました。これは特定空家等になる前の段階の空家という定義でして、今まで本市が条例で対応してきた空家と同じ考え方であったため、改正前の薄緑色の範囲で条例対応してきた空家についても、空家特措法の管理不全空家等として対応することとしたものです。これにより条例における調査や指導、勧告に係る部分は削除しました。なお、改正後の赤枠点線の部分は、勧告に従わなかった所有者への命令、公表の規定ですが、今までも抑止力として一定程度の効果があるものであったため、改正後も条例に残しております。空き家適正管

理条例の改正については以上となります。

続きまして、19 ページ下の部分の 3-3 特定空家等に対する法に基づく措置の実施をご覧ください。空家特措法の措置の対象となる特定空家等の判定、指導内容の検討等を行うために「さいたま市特定空家等対策庁内検討委員会」を開催しました。特定空家等に該当すると判定した場合は、その所有者等に対して法に基づく指導等の措置を実施しました。特定空家に該当と判定した件数は累計で 83 件、令和 6 年 3 月末時点で改善せずに残っているのは、39 件となっております。空家特措法の改正がされたことにより、助言から代執行までの根拠となっていた条項が 14 条から 22 条にずれましたが、特定空き家等について、中身は特段の改正はございませんので、今までと同様の流れでございます。

21 ページをご覧ください。財産管理人制度等の活用でございますが、財産管理人制度は民法の制度でして、空き家の所有者が見つからなかったり、相続人がいない空き家など、空き家の管理を指導する方がいない場合に、裁判所に申し立てをし、財産管理人を選任してもらうものになります。基本的に、環境総務課の場合には、利活用が困難な状態の酷い空き家で、なおかつ土地の売却が見込めるような案件について財産管理人の申し立てを行っております。実績は表のとおりでございます。この制度については、議事 2 でも少し説明をさせていただきます。

議事 1 第 2 次さいたま市空き家等対策計画の実施状況についての説明は以上となります。

倉橋会長：

ただいま、議事の（1）について、事務局の説明がございましたが、この内容について委員の皆様から御質問や今後の事業展開に向けて御意見やアドバイスなどがございましたら、お願いいたします。いかがでございますでしょうか。はい。齊藤委員お願いいたします。

齊藤委員：

先ほど割愛されてしまっているのですが、埼玉建築士会さいたま北支部に所属しているのですが、これから空き家の防止という観点を含めまして、年に 3 回ほど、地震から命を守る改善、これはさいたま市民向けですけれども、セミナーを企画しております。最近、地震が増えておりまして、それに対する警報だとか、周知っていう意味で、本当に放置されてしまって耐震性能がなくなってしまって、空き家になってしまうっていうものを防ぐ観点からセミナーを、これから毎年、年 3 回ぐらいやっっていこうと思っております。以上です。

倉橋委員：

はい、ありがとうございます。さいたま市役所の方から、その件で何かございますか。

事務局：

環境総務課 齊藤です。ありがとうございます。

そういった住宅の優良化っていうのが非常に重要な対策かと思っておりますので、さいたま市役所としても前向きに後押しをしていくべきものと考えております。

齊藤委員：

一応、さいたま市建設局と打ち合わせしております。後援をお願いしております。

事務局：

住宅の優良化の施策は環境総務課も各部局、特に建設局と連携しております。今後もさらなる連携を進めて

まいりたいと考えております。

倉橋会長：

昨日、テレビでやっておりましたけども、山形のほうで災害を受けた住宅、しかもですね、空き家で所有者もわからないと。これが防災的に非常にまずい状況になっておまして、潰れてきたときに、歩いている方とか被害を受けると思います。そういうふうなものもありますので、所有者不明な空き家とか空き家の最新の状況とか、そういったものを考える必要があるのかなと思う次第でございます。

齊藤委員：

皆さんなかなか予算が取れなくて、僕らも、さいたま市から助成金が入っていますけれども、耐震補強って結構、金額がかかるものです。それで二の足を踏んでしまっている方が結構多いです。

倉橋会長：

これはもう建築指導全般の話になりますが、住宅の耐震補強への支援とか、そういったことなんかも考えられると思います。いろいろとご検討されておられるだろうと思いますが、引き続きよろしくお願ひしたいと思います。その他、ございませんでしょうか。

ではすいません私からですが、この資料の19ページに、この条例に基づく対応状況、18ページ、1番下に表がございますが、その相談受付でございます。これ平成24年度の240件から出発いたしまして、次のページにいまして19ページ。令和5年度429件と倍になる、これ増加しているような傾向があるのですけども、これについては何か原因がございますか。

事務局：

明確な原因というところはわかっておりませんが、相談受付自体は市民から、空き家の近隣住民からの相談になっておりますので、空き家について、空き家自体が増えているということはもちろんですけれども、空き家について市役所に相談することができるということの情報の周知が進んでいるということもあると思います。以上です。

倉橋会長：

わかりました。ありがとうございます。他にございますか。

伊藤委員：

A3の右の第4章の、規制管理及び活用の促進の中にある利活用マッチング推進についてなんですけど、私ども空き家のワンストップ相談窓口を担わせていただいている中で、非常にどの自治体さんもこのマッチングを一生懸命やろうとしています。いろいろ実は自治体ごとに、カテゴリーとかですね、地域貢献施設だけにしたいとか、公的なものにしたいとか、例えばポケットパークとかですね、いろいろお気持ちあると思うんですけど。さいたま市さんの方で先ほど資料の15ページに、要は民間活用みたいな部分。非常に前広な取り組みだと思えますけれども、ここでいうその利活用のマッチング推進に関しては、その活用方法、活用される方っていうのは、前広にとらえてもいい感じか、それとも結構、公的な方向のみであったりしたら教えてほしいです。

事務局：

15ページの施策については、こちらは町おこしの1つの手法として、岩槻駅周辺限定で、そこでは行政のものということではなくて、かなり幅広い民間の利活用ということでやっております。一方、岩槻のところではなくて、さいたま市全体に関しては、マッチングが進んでいないところでございます。

このあと、議事を進めさせていただき、また説明させていただきますけれども、支援法人という新しい枠組みが国の方でも用意されておりまして、そういったものを、行政課題の解決というところも、その支援法人を使いながらやっていきたいという思いはありますし、ただ一方で、市場に出回っていない空き家をいかに掘り起こしていくかということも、非常に重要になってきますので、掘り起こした空き家を、行政のために使うのか或いはそれはもう民間の中で、民間の活力となるように空き家を使っていくのかという、今後議論が必要でして、ぜひご意見をいただきたいと思っております。

白石委員：

埼玉土地家屋調査士会の白石です。

所有者等への啓発というところで、すいません8ページ目。一番左の緑の部分ですけれども、不動産所有者や固定資産税納税者への案内啓発というところで、これ例えば中に未登記の建物なんかあつたりする場合がありますと思います。そういったところは固定資産税の納税状況から所有者だということ判断して、啓発を出されているのかということと、あとはその、例えば建物の登記とか、そういったところまで啓発されていくのかどうかということをお伺いしたいです。

事務局：

現状につきましては、固定資産税納税通知書に、様々な説明が入ったA3版のチラシが入りますけれども、その中の一部に、空き家について、指導から行政代執行、そういった制度があるというところを記載させていただいております。それから3000万円控除という制度がありますというところも、周知をさせていただいております。これは納税通知書に入って届きますので、我々としては特定の方に届くというよりは、固定資産税を払っている方全体に届きます。この特定の空き家を所有するこの方に、というようなどころまではできていない、そもそも税部門から特定の情報をもらえないので、あくまで固定資産税納税通知の中の情報全体の1つの情報として、一般的な空き家の情報を納税通知書送付対象者全員に送る形です。

それから、登記というのは法務局での周知ということでしょうか。

白石委員：

そうです。

事務局

法務局と連携して、空き家の啓発をしていくというところはまだできていないです。

山田委員：

すみません。今の話ですけれども、思い出したことがありまして、幣会からさいたま市役所さんに、冊子を納品させていただいて、それを空き家対策の一環に位置付けていただいてもいいかなと思ったのですけれども、死亡届を出された方、お悔やみ窓口に、相続登記が義務化されましたというリーフレットをお渡しいただいたと思ひまして、2万部だったかな、送付させていただいております。

完全にイコールではないと思うのですけれども、名義が適切に変わっているということは空き家解消の第1歩という、幣会から、チラシを載せていただいて、それを、市民の方に多分お配りいただいているかと思ひますの

で、それを実績の1個に加えていただけるのかなと。

事務局：

様々な団体さんと連携をさせていただいておりますので、そういう周知の媒体というのは様々いただいております。また、いただいたお話しを実績に位置付けることが可能か検討させていただきます。

倉橋会長：

ありがとうございます。他にございますか。

それでは、只今、委員の皆様から頂きました御意見などを参考にされまして、引き続き、取組を進めて頂ければと思います。

倉橋会長：

続きまして、議事(2)、「次期さいたま市空き家等対策計画の方向性について」でございます。

事務局より説明をお願いします。

事務局：

環境総務課の永吉でございます。

それでは、議事の(2)、「次期さいたま市空き家等対策計画の方向性について」説明させていただきます。

まず、方向性をお伝えするまえに、空き家等を取り巻く動向についてご説明いたします。令和5年度に空家特措法が改正されました。改正の背景といたしましては、空き家の数が全国的に増加し、防災・衛生等の地域住民の生活環境に深刻な影響を与えているということで、平成26年にまずは倒壊の危険等がある「特定空家等」に対応する空き家特措法が成立しました。令和5年度には、特定空家等の除却等の促進に加えて、特定空家等になる前から空き家等の活用・管理拡大を図る改正空家法が成立・施行されました。これに伴い、本市条例も先ほどご説明したとおり改正を行いました。

続きまして新しく定義された「管理不全空家等」について、ご説明いたします。

改正前の空き家法に定義されていた「空き家等」「特定空家等」に加えて、適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置されれば特定空家等になるおそれのある「管理不全空家等」が法により定められました。空き家法に基づいて指導・勧告等ができ、勧告まで至れば住宅用地特例が解除されることとなります。

法改正の概要ですけれども、まず1番、所有者責務の強化ということで、改正前の「適切な管理の努力義務」に加えて、国・自治体の施策に協力する努力義務が明記されました。その他、2から3は記載のとおりです。続きまして4番といたしまして、空き家等の活用を拡大するスキームとして新たに「空家等活用促進区域」が設定できるようになりました。詳細については、のちほど説明させていただきますが、法律に基づいて設定された中心市街地等の区域設定がされた区域にさらに、空き家の活用を促進する促進区域を上乗せで設定できるものになります。この促進区域内の空き家所有者に対して、要請することができるスキームです。続きまして、5番空き家等の管理の確保については、条例改正及び先ほどの定義のところで説明させていただきました「管理不全空家等」に対して、指導・勧告ができるようになりましたといったところでございます。続きまして、6番特定空家等の除却等については、命令等の事前手続きを経るとまがない緊急時の代執行制度や略式代執行が創設されました。また、民法上は利害関係者のみが請求可能な「財産管理人」、所有者に代わって財産を管理・処分する方を市区町村が裁判所に請求できるようになりました。続きまして、7番ですが、空家等管理活用支援法人というものが創設されました。これは市が所有者等への相談・対応に応じるNPO法人、社団法人などを支援法

人に指定し、行政の空き家対策業務を支援することができるようにしたものです。

続きまして、25 ページをご覧ください。引き続き、空き家を取り巻く動向についてご説明いたします。先ほどの令和5年度の実績のところでは件数229件ということでご説明させていただきました。空き家の譲渡所得の特別控除が昨年度の税制改正で拡充されました。まず、そもそも制度の概要としては、被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、譲渡・売却に係る譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除するものです。

平成28年度から制度がスタートし、平成31年度に被相続人が老人ホームに入った場合も対象となるよう拡充され、令和5年度税制改正においても拡充されました。拡充のポイントといたしましては、これまでは譲渡の時点で家屋を耐震改修または取壊した場合のみが特別控除の対象とされていたところ、令和6年1月1日以降の譲渡については、譲渡後に家屋の耐震改修または取壊しの工事を行ったものも対象となりました。イメージとしては、右の図の箱の中をみていただければと思います。取り壊しのタイミングが従前のものと今回拡充されたものというのを見て取れるかと思えます。この特別控除は、令和9年12月末まで適用されます。直近3年間の実績は記載のとおりです。令和3年から令和5年度にかけて約230件申請が来ており、交付をしているところがございます。こういった形で、空き家の流通を促す制度も年々拡充されているところです。

続きまして、26 ページをご覧ください。続いて、空き家の管理に係る民法が一部改正されましたのでご説明させていただきます。特に空き家から越境した樹木の枝葉に関する相談が多いところですが、越境した竹木の枝の切り取りについて、従来は、隣の土地から敷地境界を越えて木の枝や竹が伸びてきた場合、自分で切り取ることはできず、その木の所有者に切ってもらうか、訴えを起こして切除を命ずる判決を得て強制執行の手続きをとる必要がありました。しかし、令和5年4月1日の民法改正により、越境された土地の所有者は、木の所有者に枝を切り取らせる必要があるという原則を維持しつつ、①から③のところですが、竹木の所有者に越境した枝の切り取りを催告した上で、竹木の所有者が相当の期間内、約基本的には2週間程度と考えられますが、切除しないときは自身で切る取ることができるとなっております。また竹木の所有者が誰かわからない、またどこにいるかわからないといったときも切り取ることができるようになっております。そして③として、急迫の事情があるというときでも倒れてきそうだとか、そういった危険が迫っている場合、切り取ることができるようになりました。

続きまして、財産管理人制度についてご説明します。まず右上のところですが、所有者不明土地建物管理制度といたしまして、所有者がわからない特定の土地、建物だけに特化して、管理を行う制度が新しくできました。土地建物をですね効率的、かつ適切な管理を実現するものでございまして、所有者が特定できていないケースも対応可能となっております。従来の財産管理制度は対象の方の財産全般を管理する人単位の制度だったんですけども、こちらの方につきましては土地建物、その方が所有する特定の例えば空き家ですとかその敷地ということに、特化して財産管理人を請求することができるようになりました。

続きまして下の管理不全土地建物管理制度ですけども、こちらも特定の建物、土地に対して財産管理人が設定できるようなもので、きちんと管理がされていない土地建物に対して、財産管理による処分を可能とする制度等でございます。財産管理人を通じて適切な管理を行うことで管理不全な状態適切に管理されていない状態を解消することが可能となっております。こちらにつきましては管理不全土地建物の他に、土地建物にあるその所有者の動産ですとか、管理人がいた金銭等の財産、建物の場合はその敷地利用権にも及ぶのですけれどもその他の財産、例えば銀行口座に入っている金銭ですとか、そういったものには効力が及ばないものとなっております。

続きまして27 ページですが、今ご説明させていただいた制度を含めてですね、こういった財産管理制度があるということで一覧になっているものでございます。①②は既存制度、③～⑥は26 ページでご説明したとおり新設されたものとなっております。

令和5年に改正された空家法において、民法の不在者財産管理制度及び相続財産清算制度、名称が変わる前は

相続財産管理制度でしたけれども、これに加え、所有者不明建物管理制度、管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度について、市町村長が、対象の空き家及びその敷地への利害関係の有無にかかわらず、空家等の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、裁判所に対して管理人の選任等を請求することが可能となりました。以上が最近の空き家等取り巻く動向のご説明でございました。

続きまして 28 ページ見ていただければと思います。ここからは次期空き家対策計画の方向性となります。令和 5 年度の協議会資料の再掲となりますが、空家等活用促進区域という促進区域と呼ばせていただきますけれども、こちらについて改めて説明いたします。

促進区域は、昨年度の空家特措法の改正により、新たに制度化されたものです。市町村が重点的に空き家等の活用を図るエリアを促進区域として定め、その活用の促進を図るための指針を定めることができるようになりました。市町村は定めた指針に基づいて、空き家の所有者に対して要請することができるようになりました。空き家等の活用を通じて、経済的・社会的活動を促進することが目的となり、中心市街地の活性化などの関係法令に基づく既存の区域設定や法定計画の内容等をベースに促進区域の設定をすることが基本的な方法となります。要件としては、ア～キの各法律に基づいて設定された区域に空家等活用促進区域を上乗せするようなイメージです。アの中心市街地から始まって、イ地域再生拠点、ウ地域住宅団地再生区域、エ歴史的風致の重点区域、オ商店街活性化促進区域、カ農村地域など移住促進区域、キ滞在促進区域といった区域設定でございます。この促進区域を設定するということであれば、空き家対策計画に盛り込む必要がございます。

続きまして 29 ページですけれども、まず、促進区域創設の背景をご説明させていただきます。制度設計前に行った国の調査によると、一定の地域に空き家等や集中している、とする市区町村が約 1/4、左のグラフ紫の部分でございます、こちらは空き家が特定の区域に集中していると回答した市町村の数でございます。具体的には中心市街地、密集住宅市街地、郊外住宅地などに集中しているという状況でございます。また、空き家等の利活用を促進したい地域があると回答した市区町村は約 1/3、右のグラフ紫の部分となっております。促進した空き家の利活用を促進したい地域があると回答した市町村の割合がこここのところとなっております。具体的には中心市街地での意向が多いですが、郊外住宅地や観光の促進を図りたい地域なども意向があるといった調査結果となっております。促進区域制度は、紫の点線で囲った地域がターゲットとして創設されたものと考えられております。促進区域制度は、日本全国の自治体に活用を求めているものではなく、「空き家等が一部の地域に集中している」加えて「空き家の活用を図りたい地域がある」自治体を対象に制度設計されたものでございます。一方、さいたま市は、市街地整備や宅地開発が進み、人口増が続いてきたところでございます。また、市内の空き家は住宅に点在している状態でございます。そして、中心市街地等の法に基づき設定される促進区域の設定を想定する区域設定が現状なされていないというところでございます。以上のことから、重点的に空き家等の活用を図る区域を設定する本制度に合致する対象区域の設定がないことから、今後、促進区域の設定を想定する法定区域設定の検討が行われる際には、関係部局と連携して促進区域の設定を検討したいと考えております。こちらの促進区域ですけれども令和 6 年 3 月末時点におきまして、この促進区域が設定されている政令都市規模の都市はございません。

続きまして 30 ページをご覧ください。令和 5 年度の法改正で新しく制度化された制度の 2 つ目ですけれども、空き家等活用、空き家等管理活用支援法人についてご説明いたします。

支援法人制度の狙いは、市町村からの指定により、民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たしていくことにあります。

支援法人ができることですけれども、簡単にご説明させていただきます。①、管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談、適切な管理又はその活用を図るために必要な援助をすることができます。②、委託に基づく、空き家の状態確認、活用のために行う改修等の管理業務ができます。③所有者等の探索、④調査研究、⑤普及啓発ができるようになっております。⑥その他となっております。これら①～⑥のメニューは各市町村のニーズに応

じて、一部の業務のみ実施するものも指定の対象とすることが可能です。

続きまして、支援法人になれる主体は、①特定非営利活動法人、②一般社団法人、③一般財団法人、④空家等の管理又は活用を図る活動を行うことを目的とする会社になることができます。具体的には、建築士、宅地建物取引業、不動産鑑定士等の空家等の活用に関する業務を行う地域の団体、相続・登記などの法務の専門家、弁護士・司法書士・行政書士・土地家屋調査士・社会福祉士等による団体、空家等の活用等に密接に関連するまちづくり、地域活性化、移住・定住等を目的とする事業に取り組む法人が支援法人になることができます。また、これらの専門家により構成され、ワンストップで空家等の管理・活用に取り組む法人が支援法人として活動することが期待されます。

続きまして、この支援法人、どうするかといったところですが、31ページをご覧ください。支援法人の活用の方向性としたしましては、本市としては、支援法人を活用して空き家等対策を進める方向で考えております。国としては「空き家の利活用」、掘り起こしを目的として制度化したのですが、その際はですねさいたま市が抱える行政課題と、空き家の利活用ですね中心にぜひ支援をいただければというふうに考えております。各法人、支援法人の持っている専門的な知見を活用することで円滑な不動産手続きを実現し、市の指定を受けた支援法人へのアプローチで、空き家の所有者の方に対して安心感に繋がるものかと考えております。また支援法人による空き家の調査探索、所有者訪問などの行政からの働きかけが可能になるというふうに考えております。

先ほどさいたま市が抱える行政課題、どういったものがあるかと言いますと、左の真ん中の箱の中なんですけれども、今年度、さいたま市、庁内におきまして、どういった課題があれば、空き家を活用できる課題があるかなということで照会を行ったところ、例えば更生保護サポートセンター、地域における更生保護活動拠点、学習支援教室、子供への学習機会、居場所への提供、グループホームの開設、障害者の方が夜間、休日に共同生活を行う住居ですとか、若者自立支援ルームの移転先ですね、社会生活を営む上で困難を有する若者の方を対象に継続的な支援を行う施設ですとか、放課後児童クラブの開設、自治会集会所としての活用、あとは都市計画道路予定地にある所有者不明空き家へのアプローチ、こういった課題がございましたので、空き家を活用しつつ、本市が抱える行政課題ともマッチングして、うまく解決につなげていければというふうに考えております。

支援法人活用のイメージとしては、まず市が民間団体を支援法人に指定します。①といたしまして、その後、行政課題を抱える所管課が当課、環境総務課に対して活用したい空き家の条件等について相談を行います。例えば補助があるとかですねその施設の基準があるとかそういった情報を提供していただくというところでありませう。②として、当課から支援法人に対して、条件に合致する空き家を探索するよう依頼し、③支援法人が空き家を探索します。④といたしまして、条件に合致した空き家が見つかった際には、支援法人が当課に連絡し、⑤行政課題を抱える所管課にフィードバック・情報提供します。その後、⑥所管課と空き家の所有者が賃貸借契約手続き等を行う際に、支援法人が調整することにより、円滑な手続きをサポートします。委員の皆様にご意見をお伺いしたいのが、どのような法人を支援法人に指定すべきか、どのような活動してもらおうかについて、忌憚なきご意見を頂ければと思います。

他政令市の動向ですが、京都市が支援法人を指定しています。その他、東京の調布市ですとか、滋賀県東近江市等の団体が、それぞれやはりそのまちづくりを事業として行っている団体ですとか、東京都調布市におかれましては、さいたま市において、ワンストップ相談窓口を設置していただいている特定非営利活動法人、空き家空き地管理センターさん、こういった団体が支援法人を行っているところでございます。

次期空き家対策計画の方向性③といたしまして、国の補助制度の活用ですとか行政代執行財産管理制度の活用促進といったところがございます。

行政代執行財産管理制度を先ほどご説明いたしました幅広いメニューがある財産管理制度ですが、空き家対策にかかる当初補助金、国土交通省の補助金「空き家対策総合支援事業補助金」の令和6年度予算額は59億円です。令和4年度は45億円であり、令和5年度は54億円、年々予算額が増額されています。令和6年度の空

空き家対策総合支援事業補助金のメニューは資料右側のとおりとなっています。空き家の除却活用ですとか、実態把握、所有者特定、あとはその支援法人による空き家の活用を図るための業務なんていったものも今年度、令和6年度においては拡充がされているところでございます。予納金につきましては、裁判所に財産管理人選任の申立てを行った際に、裁判所に支払う費用となっております。現在、さいたま市において空き家に対して行政代執行は行っておりませんが、相続財産清算人や不在者財産管理人等の財産管理制度を活用しています。現状、財産管理制度は、売却益がある、つまり財産管理人の選任申立てを行う際に裁判所に支払う予納金が返ってくる空き家を優先して活用しています。例えば、市が裁判所に100万円の予納金を支払い、空き家である土地と家屋が2000万円で売却された場合、100万円は市に返還され、財産管理人の報酬、手数料が引かれ残額が国庫、国に帰属するといったかたちです。下グラフのとおり水色の棒グラフ、本市の人口についてですけれども、2035年頃ピークになると推計されており、以後減少フェーズに入ります。

一方、オレンジ色の棒グラフ、65歳以上人口と黒色の折れ線グラフ、人口に占める65歳以上人口の割合は右肩上がりとなっています。つまり、将来の人口減少と高齢人口の増加に伴い、住宅需要が減少し売却できない空き家の発生が懸念されます。そのため、次期空き家対策計画策定時は、①といたしまして、空き家の除却に関する指標・目標値を追加したいと考えております。目標とするワンストップ相談窓口への相談件数が目標指標となっておりますが、そこに加えてですね、空き家の除却に関する指標を例えば毎年度、2件が空き家を除却するなどといった部分で、目標設定したいというふうに考えております。目標とするワンストップ相談窓口への相談件数が目標指標となっておりますが、そこに加えてですね、空き家の除却に関する指標を例えば毎年度、2件が空き家を除却するなどといった部分で、目標設定したいというふうに考えております①のような指標を追加いたしますと先ほどご説明いただきました国の補助が活用できる。①のような指標を追加すると国庫補助が活用できるようになります。現在は、②について空き家等対策計画のみですが国の補助金をもらうためには、「空き家対策総合実施計画」を策定する必要があるため併せて実施計画を策定したいと考えております。

続きまして、33ページをご覧ください。空き家対策、次期のですねさいたま市空き家対策計画策定までのスケジュール、おおよその規模感のスケジュール感ですけれども、令和6年度の8月のところ星印を打っておりますが、令和5年度の実施状況、空き家対策協議会におきましては実施状況の報告ですとか、今説明申し上げた時期や、空き家対策計画の方向性で説明したところでございます。その後、令和6年度の2月3月にですね、今、委託事業者の方に、水道局から情報提供いただきました、水道閉栓台帳データ、水道の契約が閉まっているデータをいただいておりますので、こちらの方ですね、委託業者の方に提供して、さいたま市の空き家の数、どれくらいあるかといった机上調査を行っているところでございます。それに加えて今年の秋に総務省の方が結果を公表する住宅土地統計調査、こういったものを参考にしながら、さいたま市の空き家の実態調査を行っていきます。令和6年の3月にですねこの実態調査の経過報告行わせていただきたいというふうに考えております。また、令和7年度ですけれども、左から3つ目の星ですけれども、令和6年度の空き家対策計画の実施状況報告、併せて実態調査の結果、こちらの方で揃うかと思っておりますので、併せて報告させていただきまして、その調査結果の分析結果も併せて報告したいというふうに考えております。また、令和7年度10月に次期空き家対策計画の素案を、皆様に見ていただきましてお諮りしたいというふうに考えております。順番少し前後してしまいましたが、一番上の横軸のところなんですけれども、空き家対策計画の素案作成と並行いたしまして、庁内検討を行いまして、具体的な施策について庁内各所管課との調整を行います。また7年度の10月に議会報告、素案の議会報告を受けて、年が明けてパブリックコメントを経て、そこでいただいたご意見等を計画素案に反映しながら、来年、令和8年度に、次期空き家対策計画がかかるように策定を行っていきたいというふうに考えております。以上でございます。

倉橋会長：

ただいま、議事の（２）について、事務局の説明がございましたが、この内容について御意見や御質問がございましたら、お願いいたします。

清水委員：

最後の 32 ページで、空き家対策総合実施計画、これは空き家等対策計画と、2 本立てということですか。

事務局：

総合実施計画とは、対策計画で方向性、大きな目標を示し、これをさらに細かい数字、具体的な数字を載せたものが実施計画になります。実施計画は必ずしも作らなくてはいけないというものではないですが、国からの補助金を受け取るためには必要となるものです。

清水委員：

今回は、この場で検討していくのは、あくまでも空き家等対策計画を検討するってことですね。はい。わかりました。

倉橋会長：

私から 1 点お願いということになりますが、住宅土地統計調査の分析をされるということですのでございますけれども、これ、例えばですね 32 ページ見ますと、高齢者がだんだん増えていくのであれば、住宅土地統計調査で例えば駅からちょっと、徒歩圏外にあって、しかも高齢者が所有していて、しかもある程度建築年数が経っている、そういうものであれば、うまくいって取り壊して、更地になればよし、ひょっとするとそういうものは、多分他の住宅に比べて空き家になる確率が多少高いだろうというふうに思われます。高齢者が所有していて、ある程度建築年数がたっていて駅から遠いと。こういったものを今度の 9 月に出てくる住宅土地統計調査、場合によっては特別集計を総務省にお願いするかそんなのが必要になるかもしれませんけれども、ちょっとお考えいただくとよろしいのかなと思います。

事務局：

はい、ありがとうございます。

倉橋会長：

他いかがでございましょうか。

特にお話の中でありました、この支援法人ですね。これについてどんな支援法人でどんな活動を行っているところが、支援法人としてよろしいだろうかというふうなことについて、特に、そこ、それ以外でも結構でございましてけれども、ご意見があればと思いますが、その点はいかがでしょう。はい。斉藤委員お願いします。

齊藤委員：

支援法人について検討中ということですが、スケジュールとしてはどんな進め方を考えていらっしゃいますか。

事務局：

支援法人につきましては、空き家対策計画に盛り込む必要はなくて、極端な話こちらでスケジュールを自由にひくことができます。支援法人をどういう基準で認定していくかということについて、皆様からの意見をいただいて、事務局としては、例えば支援法人を認定するための基準について、国からも、かなり幅広く自治体の方で色を出していいとなっております、極端な話、ある特定の団体さんだけに絞ったような基準を作ることも可能ですし、もっと幅広いいろんな団体さんが手あげすることができるような基準を作ることもできます。この支援法人をさいたま市としてどういう目的も持って使っていくか。その辺りからの検討になります。特定期間の定めがあるものはありませんが、あまり時間をかけすぎるのも望ましくないと考えております。

清水委員：

ある程度幅を広げていったほうがいいのかなどは思いますけど、関連するような業務、不動産関係とかをまずは整理していくのが一番いいのではないかなと。あと、これ手上げ方式ですか。

事務局：

基本的に手上げ方式を想定しています。

清水委員：

京都は都市の計画で、調布は空き家対策で、という話があるということですか。

事務局：

京都もそうです、空き家の対策として。京都も調布も空き家対策のために策定しているということです。

清水委員：

東近江市はどうですか。

事務局：

すいません東近江市の方につきましては、一般社団法人で、東近江市住まいスポーツセンターという団体が指定されております。京都市につきましては複数支援法人が設定されておりますが、例えばNPO法人京町屋再生研究所、また一般社団法人不動産コンサルティングというところ、それから公益社団法人、こういった団体が支援法人としてスタートしています。

倉橋会長：

1つ思うのはやはりその地域課題の解決に、何か共通の解決すべき地域課題を解決するのに、必要な団体、例えば地域の子育てとか高齢者対策とか、そういったところを見て考えていいのではないかなというふうには思いますね。そういったところの場所があると、例えば、そういったところに地域のお母さん方が集まるとか、子供をそこでちょっと見てもらいながら仕事をするとか、何かそんなことができるといいかもしれませんね。

伊藤委員：

30 ページのその支援法人のところですけども、来期を見据えて、私どもが今調布で受けさせていただいておりますが、たくさんお問い合わせが来ている状況ではあります。この支援法人ができることということで1番から6番ありますが、これがなかなか1つの法人で全部できるものではなくて、あなたたちどれができますかみたいな形で最初お問い合わせが来ることが多いです。私たちはNPO法人空き家空き地で相談窓口をやっているの

で、大半のことはできますが、例えば所有者の探索とかですね、得意分野でありますし、調査研究って書いてあってですね、どのようなものを調査して出さないといけないのかっていうのが具体化されてないと、なかなか受ける方も、ちょっと受けにくい部分になるのかなというところで、もうちょっとここは多分細分化してくるのかなと。先ほどマッチングのところでお話があったこの31ページのこのAですね、結構今回より具体的に出ている部分だと思いますけれど、非常にセーフティネットにすごく近い考えなのかなって形ではあります、このカテゴリーですね、私たちもマッチングとかセーフティネットもやっているのですが、空き家所有者の方に、それなりのメリットがない。やっぱり、こっちのチャンネルに意向がいかないっていうケースがあるので、支援法人が幾ら頑張ってもですね、そのメリット、法的に使うメリットみたいなのをちゃんと用意しないと、ここはすごく私は課題とと思っているところで、難しいところだなあと思っています。以上です。

倉橋会長：

地域にそういうメリットを与えるという、そういう点でございませうか。

伊藤委員

そのオーナーさんが自分の持っている所有している空き家を、公的な形に活用して、要は、特にさいたま市内であれば、自分で直せば高く貸せるみたいなのがあったりするところで、それなりにやっぱり、公的に活用するメリットみたいなものを打ち出さないと、やっぱり、高齢者施設に使うって欲しいとか、子供食堂、そういう社会福祉的な方に気持ちがいきづらい。これが過疎とか流通が厳しいところになると、何か使って欲しいっていうのが出てくると思っています。やっぱりさいたま市内であれば、それなりに不動産市場の中で、動くケースが多い。それでも放置していたり、何か空き家になっている方っていうのは、私たちが得意とするところでは、何で空き家になっているのかっていうのを、さぐりにいって、課題を解決してくるのが、私がやっている部分がありますが、そこでやっぱり活用のテーブルに乗ったときに、売る・貸す、公的に活用するって並んだときに、そこやっぱりメリットがないと、そっちなかなかいかないっていうのはすごく苦勞を感じているというか、難しいなと感じているところなんです。

倉橋会長：

実現性は全く考えてないですが、例えば固定資産税の均一課税で少し減税するとか、そういうのがありませうか。

伊藤委員：

これもちょっと現実離れしますが、空き家のチャンネルで、自治体で活動していると、どうしても空き家所有者の方に目が向きがちですよね。ですから要は耐震補強とか、補助を出す、消費者に補助を出すというのはあると思いますが、なかなか、やっぱり限界があって、それであれば、入居する高齢者福祉施設の方とか、子供食堂やりたいとか、地域貢献施設をやりたい方に対する、高齢者福祉の方からも何か支援の補助とか、そういうのは多分家賃補助が改修補助とかそういうのがあれば、こういうのってもうちょっと貸す方と借りる側の気持ちが近づくなっても思ったりしています。

事務局：

埼玉県のグループホームの関係ではそういった補助を始めているところもありまして、そういった関係で今後も続いていければと思っております。

吉廣委員：

今、空き家の解消っていうところが、どうしても争点になります。所有者さんに空き家の解消を、とか、その為の所有者さんへのアプローチとか。では、利用者の方が空き家を利用したいですかっていうところで、できたらそういう困ってしまう人に利用してもらった方がいいよねってというような目線があるのはわかりますが、更生施設とか、学習支援をやっている側としても、この空き家を利用する価値があるっていう、地域的な部分とか、そこにいらっしゃる利用者の方とか、そういったところを考えるとマッチさせていかないと、こういう空き家があるから入ってとか、補助すればそういう福祉関係の方が入るのかということ、そういうことではやっぱりないと、こちらとしてもこういうニーズがあって、こういうところでこういう環境でやりたいとかっていう気持ちがあるわけで、空き家が空いているからってというような感じでやってしまうと、やっぱりうまくいかないのかと。私も更生保護とか福祉関係の方と接触することが多いですけど、じゃあ、空き家これだよと言って入ってくるかっていうと、それはそういう、空き家の解消のために活動をやっているわけじゃないわけで、ちょっと気持ちが、空き家があったらそこを解消してあげるために入ってあげようかなっていうふうには思わないわけで、ここに入ったらこういうメリットがあるよっていう、入所する側にもそれなりのメリットがないと。お金が無かったり、貧困なわけだから、こういうところあげたら、というような感じではなく、どっちからもメリットが多分必要になると思います。

伊藤委員：

今、そういう形でちょっと携わり始めているところではありますが、今起きていることというのが、今既存である、例えば、士業の方々との連携ネットワーク、宅建協会さんとの利活用の協定とか、私たちとは適正管理、空き家の管理で、連携を結ばせていただいておりますが、そういう今既存であるネットワークと、この管理支援法人さんの位置付けみたいなのが、やっぱりどの自治体も迷われていて、やろうと思えば全部こう1つに任せられるところを探すことも当然できますし、共存していくのかとか、今回この31ページが新しく、なかなか今やっていることとは全然違うところなので、あんまりバッティングしないと思いますが、他のところは結構、どう新しく入ったところと今まで協力していただいた方々、ネットワークとの連携みたいなのが、すごく迷われたり、混乱が起きていることがありますので、そこは多分落としどころみたいなのがポイントかなと思います。

倉橋会長：

それは今ある団体がどっちの方に頼みに行ったらいいかということですか。

伊藤委員：

そうですね1つ、空き家の相談って役所に入った、それを、支援法人なのか、ワンストップなのか、士業の団体さんなのかみたいなのところの前さばきのところをどこが担うのかってというのが、やっぱり市がグリップしたほうがいいのか。立ち上がった支援法人がまず全部受けて、適したところに流していくのかとかですね。

倉橋会長：

要するに支援法人とワンストップがバッティングするのではないかということですね。この整理は何かお考えがございますか。

事務局：

今、正に、さいたま市はワンストップの窓口をやっておりますので、将来的にそのワンストップ窓口の方達に

支援法人に入っただいて、支援法人という1つの枠組みでやっていただいた方が、シンプルでわかりやすいだろうという風には考えております。ただし、今おっしゃっていただいた様に、様々な業務が入ってくると、今ワンストップっていう枠組みの中で、ご相談いただいた時には、ワンストップの窓口の中で好きな団体さんを選んでいただいでご相談いただいでいますけれども、様々な業務ができ細分化されてくると、相談者にご紹介するときに、支援法人と一言言っただけでは、おそらく繋がっていかないと、そこは確かに工夫が必要だろうと思います。

例えば支援法人の中でも、支援法人という名前を使わないで、支援法人の枠組みの中でもワンストップっていう名前は残してもいいのかなというふうに思いますし、ちょっとその辺は、検討いたします。

それから先ほどの空き家のオーナーさんと使い手の間の mismatch がどうしてもあるというところがまさに大変勉強になった視点ですし、こういった支援法人の、言ってしまうと、支援法人を使った1つのマッチングではありますので、今我々はどうしても空き家の所有者さん側の、空き家をなくしていこうという観点でしかちょっと考えられないところが確かにありましたので、それを使う側の方のヒアリングを少し丁寧にして、使う側に寄り添った、支援法人のあり方をもう少し考えていけると成功例が、もしかしたら増えてくるのかなと思います。

清水委員：

行政課題で、例えば行政活動、学習支援とかやっぱりそれぞれ規模が違います。そうするとやっぱりどうしても、器が違ってくるという形で、マッチングの中には、こういった規模的なもの、そういったところが出てくると思います。例えば、私が昔仕事した更生保護サポートセンターという浦和の線路下で、あそこも確定しているから、大宮は借りてあるけど岩槻が役所っていう形、これどの程度増やしていくか、そうすると、あと学習支援も大体、今、公民館だとか、NPO 法人。例えば、50人規模にて公民館等でやっていますけれども、もっと細かくやっているみたいで、二、三人でもいいよとかそういったところに聞いていない。そういったマッチングが全然できてないから、あくまでも本当に何か基準組んで、どうやっていこうかというようなことは難しいと思う。先ほど伊藤委員からもあったように、やっぱりマッチングが一番難しいのかなと。私なんか、空き家を使って地域に迷惑になるような施設を作られてしまうことを懸念しています。高額な値段で空き家を買って、好きに使われてしまうと。そういったところを打破して、やはりこういった行政課題のところをきちんと打ち出してですが、私はそういったところのマッチングの難しさ、どうやって打破していくかが検討課題なのかなと、まあその辺はいろいろと、難しいなと。

社会福祉協議会の方では今、災害ボランティアセンターで、そこはマッチングが一番難しいところなのですね。私はこういう支援に来たのに、こういったものはない、或いは、例えば畳を片付けてもらいたんだけど、女性ばかりで、力がないとかそういったところが、そういったことのマッチング作業を丁寧にやっていかないと難しい。そこは丁寧にやっていかないと難しいと思います。

倉橋委員：

ありがとうございます。

他の方はいかがでしょうか。

山田委員：

司法書士会の山田です。意見というかちょっと質問めいてしまいますけれども、支援法人が私のイメージとしては今のワンストップの窓口さんとかがなんかこうスライドしていくような、漠然としたイメージで、そういったところですけども、今日のご説明を聞いて、行政課題の解決に絡めていくっていうことになると、行政課題よりの、厚生労働とか子供支援とかの色彩のところとかも支援法人のターゲットになってくるのだからどうか、ち

よっとわかんないですけど、どんな感じでしょうかっていう、その行政課題の方の毛色の団体を支援法人の候補として考えている流れでしょうか。

若林副会長：

そうですね。特にこの行政課題っていうふうに書いてありますけども、これ以外にもね、やっぱり我々の市民のいろんなニーズがあると思うのですけども、資料のニーズは例示ですか。それとも、これしかないっていうことですか。

事務局：

空き家支援法人っていう枠組みを国が考えた時に言っていたのは、要はその街中の不動産に携わっている業者の方々が、空き家の所有者と折衝する。その時に、さいたま市の支援法人だと、そういったいわゆる看板をつけると、そうすると、高齢者で空き家を持っている方が多くて、その折衝をする時の信頼感、例えばさいたま市の支援法人として、あなたが持っている空き家について、相談させて欲しいというような話の仕方ができるようになると、そうすることで、今までマーケットに上がってこなかった空き家が、ある程度マーケット、市場に上がってくる、流通にのるのではないかと、掘り起こされるのではないかとというところがあります。そういった考え方をさいたま市もしておりまして、ただ今さいたま市の支援法人として看板を付けていただいて活動していただいて、掘り起こしをしていただくだけではなくて、そこについてさらにこういった行政課題についても、支援法人と情報を共有させていただいて、例えば所有者の方にアプローチをした際に、売りましょう、貸しましょうだけではなくて、行政の方でこういう課題があって、少し、先ほどおっしゃったように、丁寧にヒアリングして、この空き家はまさにこういう活用に、希望されている方がいますよっていう情報も一緒に流すことで、選択肢を増やすというか、なので、所有者の方が、いや売るんだ、貸すんだということであればそれはそれでいいのかなど。空き家の改善ということに繋がっていくのかなど、行政の目線の話でして、こういったことも併せてできると良いかなと思います。

清水委員：

資料にあるのは、一つの例示ということですね。子育てサロンだとか、高齢者サロンとかそっちの方がふさわしいのかなと思いました。あくまでも、一つの例ということですね。

倉橋会長：

それについて、東京都世田谷区である世田谷トラストまちづくりっていうのはありますよね。世田谷区も絡んでやって信頼性がある。そのような形が考えられますかね。

使うほうからすればどういうものが、本当に利用したいのかっていうヒアリングと、空き家を地域のこういうふうなことを使いたいということと、両方やっぱりヒアリングをきちんとしていくということですね。

はい。ありがとうございます。他ございませんか。

服部委員：

これは民間で、いわゆる宅建業者さんなんかマッチングやっているとありますが、この支援法人が全部持っていったら民間の活力を失うことになってしまいますので、その辺との兼ね合いっていうのはどのようにお考えですか。

事務局：

支援法人という制度ができた背景の中で、掘り起こしというのがありまして、通常の不動産業者さんが掘り起こせなかった部分を、どのように掘り起こしていくかという中で生まれてきた考えですので、市の看板を掲げて、今まで通常の不動産業者さんができなかった部分を、看板を掲げることで掘り起こしができるようになっていくということで考えております。

服部委員：

一つの民間企業に看板を掛けさせることまでは急にはちょっと難しいですか。

事務局：

一企業についてということですが、制度上は、否定されるものではないです。空き家に関する業務をやっているならば、法人格を持っていれば構わないという制度となっております。

服部委員：

いきなりそこに急にポンと指定していくのはちょっと、まだ難しいですか。

事務局：

手上げ制度にはなってくるので、基準の作り方だと思いますが、そういった例えば、今岩槻で活発に活動されている先ほど 15 ページに記載があった家守舎さんですとか、そういった公益な活動をしながら、一企業としてやっている企業もありますので、そういったところを排除すべきではないかなというふうに考えています。その辺は基準の作り方で、なるべく幅広く手上げできるようなものにしていきたいです。

服部委員：

おそらくその先ほどちょっと話の流れでいくと、借りる側にメリットをつけて、借す側にメリットをつけることをやっていくと、多分民間の事業者さんはメリットない中でやるのか、こっち通した方がメリットがあるとかってというような話が出てきて、問題となるような可能性があるかなと思いました。

事務局：

メリットの付け方のところは慎重に判断をしていく必要があると思います。

倉橋会長：

それでは、委員の皆様から頂きました御意見などを参考にされまして、計画の見直しを進めて頂ければと思います。委員の皆様におかれましても、引き続き、それぞれのお立場で、ご協力をお願いしたいと思います。

倉橋会長：

続きまして、議事（3）、「その他」でございます。

事務局より説明をお願いします。

事務局：

それでは、議事の（3）、「その他」について説明させていただきます。

資料 34 ページからですが報告でございまして、35 ページをご覧ください。さいたま市空き家等対策協議会条例の改正についてでございます。本協議会の根拠となっているものですが、令和 5 年 12 月に空家等対策の推進

に関する特別措置法の一部改正の施行がございまして、これに伴い条項ずれが発生したため、令和5年12月定例会において条例改正をしたところがございます。具体的には条例2条の条文中に引っ張っている法の記載6条を7条に、条例1条の条文中に引っ張っている記載7条を8条に改正したものでございますのでご承知おきいただければと思います。

続きまして36ページをご覧ください。さいたま市空き家等対策協議会運営要領の改正についてでございます。現状は、議事録について全文記載としておりますが、この全文記載の文言を削除いたしまして、議事の内容によって要約記載とするか全文記載とするか判断できるようにしていくものとし、条文も会議の会議録は会長の証人をもって確定する、といったもの代えさせていただければと思います。よろしく願いいたします。最後に1点だけですが、本日の議事録につきましては、全文筆記で作成し会長承認をもって確定とさせていただきますのでよろしく願いいたします。説明は以上となります。

倉橋会長：

議事は以上となりますので、会議の進行を司会にお返しします。

5. 閉会

司会：

ありがとうございました。

それでは、閉会にあたりまして、環境共生部長の大塚より、ご挨拶を申し上げます。

環境共生部長：

環境共生部長の大塚でございます。閉会に当たりまして一言ご挨拶申し上げます。本日は、本市の空き家対策の方向性を決める、次期さいたま市空き家等対策計画について大変貴重なご意見をいただき、誠にありがとうございました。

空き家は地域を脅かす問題であり、各自治体で様々な取組みが進んでいるところですが、その数は増加し続けているところではあります。総務省による住宅土地統計調査の速報値では空き家数のうち「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は385万戸と2018年の349万戸と比べ37万戸の増加となっており、埼玉県でも12万4千戸から13万7千戸へと増加しております。市町村単位の数字は調査結果の正式な公表を待たなければなりません、本市としても注目しているところではあります。次回の協議会では、住宅土地統計調査の結果に加え、本市独自の水道閉栓調査の結果など、具体的な空き家の数字についてお示しをしてみたいと考えておりますので、引き続き、皆様からのご支援、ご提案を賜ればと考えております。

最後になりますが、委員の皆様におかれましては、ご多忙の中、本協議会にご参加をいただきまして、誠にありがとうございました。皆様のますますのご健勝を祈念申し上げます、簡単ではございますが、挨拶とさせていただきます。誠にありがとうございました。

司会：

以上をもちまして、令和6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。本日は、誠にありがとうございました。

以上