

令和5年度第1回
三郷市空家等対策協議会
会 議 録

令和5年度 第1回 三郷市空家等対策協議会

1 開催日時：令和5年10月20日(金) 10時00分～11時00分

2 開催場所：三郷市役所 6階 全員協議会室

3 出席者：13名(委員総数15名)

(委員)

木津会長、出水委員、小島委員、加藤委員、高野委員、小暮委員、益子委員、
城津委員、山本委員、阿久津(邦子)委員、山崎委員、信田委員

(事務局)

矢野まちづくり推進部理事兼副部長(以下、まちづくり推進部理事)

都市デザイン課：安達都市デザイン課長(以下、都市デザイン課長)

武田住宅景観係長(以下、住宅景観係長)

吉住技師、國枝主事、鈴木主事

4 議題

議案第1号 三郷市空家等の適切な管理に関する条例の一部改正について

報告第1号 本市の空家等対策の取組状況について

5 会議録

(1) 開会

●(まちづくり推進部理事)

[開会]

(2) 市長挨拶

●(市長)

[市長挨拶]

(3) 会議成立の報告、署名委員の選出等

●(まちづくり推進部理事)

[事務局紹介]

[資料確認、本日の流れについて説明ののち、木津会長に議事進行を依頼する]

●(木津会長)

[委員15名中13名の出席により、会議が成立している旨を報告する]

[署名委員に、出水委員、小島委員を指名する]

●(出水委員、小島委員)

[会長からの指名を承諾する]

●（木津会長）

〔議題が非公開情報に該当しないことを報告の上、本協議会の公開の是非を委員に尋ねる〕

●（全委員）

〔本協議会を公開することについて全会一致〕

●（木津会長）

〔傍聴の申し込み状況を求める〕

●（都市デザイン課長）

〔傍聴の申し込みがなかったことを報告する〕

（４）議 題

「議案第１号 三郷市空き家等の適切な管理に関する条例の一部改正について」

●（木津会長）

〔議案第１号について、事務局に説明を求める〕

●（住宅景観係長）

〔議案第１号について、資料に基づき説明する〕

●（木津会長）

ただいま事務局から、議案第１号について説明がありました。委員の皆様のご意見、ご質問等を伺いたいと思いますが、どうぞ挙手の上、ご意見等伺いたいと思います。

●（信田委員）

本日提示されている条例、規則等の改正内容は、空き家が発生した後の対策に関する内容のみに留まっていると思います。発生後の対策についてももちろん必要なことですが、空き家をできるだけ発生させないような事前の対策が必要ではないかと感じております。私はこの協議会もそうですし、それ以外の会議でも何回か申し上げてきましたが、既存の土地建物の有効利用を推進することができれば空き家が発生しにくくなるというのが、初歩的で常識的な方策であると考えています。そして、その代表例として、用途地域の変更あるいは見直しという提言をさせていただいております。今回の資料においては、空き家が発生しにくくなるための事前の対策について全く触れられておりません。この条例や規則の改正内容の中で触れられていなくても、別のことで結構ですので、何らかの形でそのようなことに触れていただいて、空き家が発生しにくくなるための体制をとることが私は必要なのではないかと思っております。そのあたりについて、どのようにお考えなのか、ご説明いただければありがたいと思います。以上です。

●（木津会長）

はい。事務局お願いします。

●（都市デザイン課長）

ご質問いただきましてありがとうございます。まず1点目、空き家の事前の対策が必要ということでございますが、昨年度この協議会やパブリックコメントにおきまして、三郷市空家等対策計画というのを策定させていただきました。この中で、予防、適正管理、利活用の三本柱で計画を打ち出ささせていただきました。それに基づいて今年度から所有者に対して、適正管理や事前の予防といった、具体的な取り組みを進めているところでございます。それに絡めて、土地利用のご質問があったかと思えますけれども、信田委員から従前よりご質問とご意見いただいております。彦成地区の用途地域の件につきましては、現在地域の皆様にご意見を伺って、地域の方向性の案の作成を進めているところでございます。用途地域の変更について具体的なお話がございましたので、都市計画の話になってしまいますが、少しだけお話させていただきますと、これまで地域の中でワークショップ等を開催しておりまして、現在その結果をもとに、市の内部で案まではいかない、たたき台的なものを作成しているところでございます。今後につきましては、このたたき台を基に、庁内調整や関係部局との調整を図ってまいりまして、皆様にお示しできる案を作成したいと考えております。中々進捗しないように感じてしまうかもしれませんが、彦成地区を良くしていくための一つの過程だと思っていただければ幸いです。以上でございます。

●（信田委員）

はい。ありがとうございました。

●（木津会長）

よろしいですか。

●（信田委員）

はい。

●（木津会長）

他にございますか。はい。

●（加藤委員）

このところ、私の方にも空き家をどうしようかというご相談をいただくことが多くなっており、今できることとしては、売却することが最も簡単に解決できる手段であるとお伝えしております。今回新たに位置付けられる管理不全空家は、先ほどのご説明ですと、定量的ではなくて個別の状況により判断されるということだったかと思えます。このあたりの作業というか、誰がどう判断していくのか、また、判断された側にしてみれば、固定資産税の実質的な負担増加により不満が生じるケースもあるのではないかと想像ができる中で、ある程度物差しがないと、判断の難しさや作業量が大きな事務負担になるのではないかと感じます。今回の条例改正は、今後の大きな手続きの流れになると思うのですが、その先の具体的な話というのは、まだ全然決まっていという理解でよろしいでしょうか。条例を制定しても何も進まないのではないかとこの考えを持っており、今後の進め方の方向性や、特定空家と管理不全空家について誰が判断するのかについて、お示しいただけるのであればお願いします。

●（木津会長）

はい、事務局お願いします。

●（都市デザイン課長）

ご質問ありがとうございます。先ほどの説明の中にもありましたが、国の指針がまだ案の段階でしか示されていない状況ですので、指針が確定した後でないと、具体的な部分については何とも言えないところがございます。いただいたご意見にもありましたとおり、事務局としても判断が難しい部分があると感じておりますので、実際に判断していく際には、本協議会の中で委員の皆様からご意見を伺うことも含めて検討していくこととなると思っておりますが、現時点ではそのようなところまでしかお答えできない状況でございます。

●（木津会長）

はい。よろしいでしょうか。

●（加藤委員）

はい。待つようにします。

●（木津会長）

他にございますか。はい、どうぞ。

●（出水委員）

三郷市の中でも崩落や劣化した建物が発生しているというような状況や、法改正に伴って条例の緊急対応ができるようにやっぺいこうという市の姿勢がよく見えて、非常にわかりやすかったです。私も加藤委員と同じような懸念を覚えまして、おそらく緊急対応や管理不全空家は大きな柱になってくると思っておりますが、その管理不全空家を把握していく中で、かなりの数が出てくるでしょうし、委員の皆様がお集まりの中で、数十件なのか数百件なのかわかりませんが、それを全部チェックし、個別に判断していくというようなことをやるというのも現実的ではない中で、そうは言っても、先ほどの崩落した建物のような事案が発生してからでは遅いと思うので、事前に機能的に判断していける方法を、ぜひ期待したいと思っております。

そこでお尋ねしたかったのは、まず管理不全空家について、勧告まで進む段階で意見陳述の機会を設けるということですが、これから詰めていくところだとは思いますが、助言から最終的な勧告に移るまでの期間は、どのくらいの期間を設けるイメージでいらっしゃるのか教えていただきたいです。また、応急措置について、今後は事前同意がなくとも実施していくということですが、実際にその応急措置の実施に多額の費用が発生することもあるかと思っております。そういった際の費用負担について、所有者の方々に求めていくようなケースを想定しているか、現時点のイメージで構いませんので、そのあたりについて教えていただければと思います。

●（都市デザイン課長）

はい、ありがとうございます。2点ご質問があったかと思っております。まず1点目として、管理不

全空家と判断してから勧告までにどれぐらいの期間を想定しているかというご質問について、助言、指導、勧告と進めていく流れになるかと思いますが、所有者自らが管理不全状態を改善するために必要な時間として、勧告までにはある程度猶予期間を設けなければいけない側面がございます。そのため、あくまで管理不全空家と判断してから勧告までという時間軸になりますが、概ね1年程度の期間を要すると想定しているところでございます。また、2点目の応急措置が発生した場合の費用負担についてでございますが、所有者に求めることは可能です。

●（出水委員）

ありがとうございます。

●（住宅景観係長）

今の回答の補足になりますが、応急措置の費用負担につきましては、現行の本市の条例においても、所有者に求めることが可能な形で規定しておりますので、その点については変わらず、費用負担が発生した場合については、所有者に対して求めることは可能でございます。以上でございます。

●（木津会長）

よろしいでしょうか。

●（出水委員）

はい。

●（木津会長）

他にございますか。よろしいでしょうか。

それでは、ただいまいただいたご意見を踏まえながら、条例の改正に向けて進めていくこととし、「議案第1号 三郷市空家等の適切な管理に関する条例の一部改正について」を終了とさせていただきます。

●（木津会長）

[報告第1号について、事務局に説明を求める]

●（住宅景観係長）

[報告第1号について、資料に基づき説明する]

※説明内容のうち、三郷市空き家の利活用に関する相談窓口に係る相談事例に関する詳細部分については、小島委員から説明

●（木津会長）

小島委員、ご説明ありがとうございました。空き家に関する問題は複雑多様化している状況ですが、近隣住民等から情報を得られるような場合もありますので、皆様のご協力をいただきながら、事件事故に繋がらないような体制が必要であると感じているところでございます。これに関しまして、ご意見等がありましたらお願いいたします。はい、どうぞ。

●（加藤委員）

空き家の件数に関する質問なのですが、調査の時点で694戸の空き家があった中で、この時点で特定空家が数字的には何件程度あったのか把握していれば教えていただきたいのと、管理不全空家の数についても、協議会でどの程度の件数を判断していくこととなりそうか、現時点での見込み等がありましたら教えていただきたい。

●（木津会長）

はい。事務局お願いします。

●（都市デザイン課長）

あくまで実態調査からの見込みベースでの回答となりますが、特定空家の候補となる件数は20件、管理不全空家の候補となる件数は200件程度にそれぞれなるのではないかと想定しております。以上でございます。

●（加藤委員）

ありがとうございました。

●（木津会長）

よろしいでしょうか。他にございますか。

●（出水委員）

小島委員の臨場感あふれる説明が、非常に興味深かったです。今回の相談対応は、非常に上手くいったケースだったのではないかと感じます。対応に7ヶ月の期間を要したということで、ご苦労されたことと思います。趣旨とは外れるかもしれませんが、宅建協会と市の窓口における連携について、本件の端緒から成約、売却、決済に至るまで、また、相談者への対応に苦慮した際に、どういった関わり合いの中で、連携されながら進めていかれたのか、お聞かせいただければ

と思います。

●（都市デザイン課長）

本件に関してということでもよろしいでしょうか。

●（出水委員）

はい。

●（都市デザイン課長）

個別の事例に関する内容となりますので、より詳細を把握している担当係長の方からご説明申し上げます。

●（住宅景観係長）

本ケースにつきましては、市から所有者の方に対して適切な管理を促していく中で、所有者から連絡があり、空き家への対応についてどうしたら良いか分からないということと、権利関係が非常に複雑であるという状況を聞き取りました。市の職員では、相談内容に対してきめ細やかな助言をすることが難しいと感じた中で、本市の相談窓口を案内させていただき、問題解決について専門的な知見を有する宅建協会の方にご協力をいただくこととしました。市の役割としましては、相談窓口での対応を進めるにあたって、宅建協会の相談対応を行う担当者の方から連絡がいくことについて、事前に所有者に連絡をするといった、宅建協会と相談者との橋渡しをするための窓口を担っているイメージとなります。以上でございます。

●（出水委員）

ありがとうございます。小島委員に伺いたいのですが、今回進めていく中で、たとえば市の方が窓口になっていただいた、あるいは橋渡しをしていただいたことで、対応が困難な案件を進めやすかった側面はありましたか。

●（小島委員）

はい。今回のケースでは、相談窓口を申し込んだ方の他にも何人か権利者の方がいらっしやっただけで、その点については多少なり大変でしたけれども、行政から協会への紹介ということで、相談開始の時点で信用していただけたという部分がございます。ですので、行政が最初の窓口となっているという点は、非常に大きいのではないかと思います。

●（出水委員）

ありがとうございます。

●（木津会長）

他にございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは意見がないようですので、以上で、「報告第1号 本市の空家等対策の取組状況について」を終了とさせていただきます。

本日は、円滑な議事進行にご協力頂きまして、誠にありがとうございました。

(5) 閉 会

● (まちづくり推進部理事)

[閉会]

以上

上記会議の内容は、まちづくり推進部都市デザイン課 國枝 晃成 が作成
したものであるが、その内容に相違ないことを証するために署名押印する。

令和 5 年 11 月 13 日

署 名 委 員

出水孝幸

令和 5 年 11 月 15 日

署 名 委 員

湯一茂