

令和2年度第1回
三郷市空家等対策協議会
会 議 録

令和2年度第1回三郷市空家等対策協議会

1 開催日時：令和2年10月14日（水）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、 堀切委員（欠席）、 阿久津（和也）委員、 中村委員、
太田委員、 高濱委員（欠席）、 阿久津（邦子）委員、 山崎委員、 志子田委員、
信田委員、 島村委員、 小菅委員、 松本委員、 浅香委員

（事務局）

矢野まちづくり推進部副部長（以下、まちづくり推進部副部長）

城津まちづくり推進部参事兼都市デザイン課長（以下、まちづくり推進部参事）

都市デザイン課：浦川都市デザイン課長補佐（以下、都市デザイン課長補佐）

荒木住宅景観係長（以下、住宅景観係長）

柳専門員（以下、都市デザイン課専門員）、 武田主任

4 議題

- 1 三郷市空家等対策協議会傍聴要領の一部改正について（報告）
- 2 三郷市空家等対策協議会 会長職務代理の選出について
- 3 宅地建物取引業協会との連携状況について（報告）
- 4 令和元年度、令和2年度の空家等対応状況について（報告）
- 5 空家実態調査の実施について（報告）

5 空家等対策協議会

（1）開 会

- （都市デザイン課長補佐）

[開会]

（2）委嘱書の交付

- （市長）

[各委員に委嘱書を交付]

（3）市長挨拶

- （市長）

[市長挨拶]

- （都市デザイン課長補佐）

[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)

[委員の出席状況を求める]

- (まちづくり推進部参事)

[委員15名中13名が出席していることを報告する]

(4) 議 題

「議題1 三郷市空家等対策協議会傍聴要領の一部改正について（報告）」

- (まちづくり推進部参事)

[議題1について、改正内容を説明する]

- (木津会長)

ただいま事務局から、議題1について説明がありました。委員の皆様からご質問はございますでしょうか。

よろしいでしょうか。それでは、議題1「三郷市空家等対策協議会傍聴要領の一部改正」について、終了いたします。

続きまして、会議の公開につきまして、確認いたします。協議会は会議の公開を行うこととなっておりますので、傍聴者の申し込み状況について、事務局より報告をお願いします。

- (まちづくり推進部参事)

[傍聴者がいないこと、本日の議題が非公開情報に該当しないことを報告する]

- (木津会長)

[会議録の署名を、出水委員と阿久津（和也）委員に依頼する]

「議題2 三郷市空家等対策協議会 会長職務代理の選出について」

- (まちづくり推進部参事)

[議題2について、会長職務代理は条例に基づき、会長が指名する旨を説明する]

- (木津会長)

[会長職務代理に、松本委員を指名する]

- (松本委員)

[会長からの指名を承諾する]

「議題3 宅地建物取引業協会との連携状況について（報告）」

- (住宅景観係長)

[議題3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、議題3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、いかがでしょうか。

● (出水委員)

お伺いしたいのですが、宅建業協会さんとの協定に基づいて、不動産の売却等のご相談をということで、相談ルートを構築されていると思うのですが、一般の方から見た場合に、ダイレクトに不動産業者さんに相談するのと、三郷市さんを介在させて相談させていただくと、どのあたりが違うとお考えですか。

● (木津会長)

出水委員からの意見について、事務局は回答をお願いします。

● (まちづくり推進部参事)

ご質問ありがとうございます。まず、協定の狙いと致しましては、不動産の事業者様を知らないような市民の方がいらっしゃった時に、誰に相談したら良いのだろうか、と悩まれているような状況もございました。どこの事業者さんに紹介しても良いということでもないと思っておりますので、宅地建物取引業協会様と協定を結んで、まずは我々が仮の窓口となつて、機能できるような仕組みをつくらうということで、このような形を取らせていただきました。

● (木津会長)

よろしいでしょうか。

● (出水委員)

相談の実績がまだ無いということですが、相談がされた場合、その後のフォローアップとか、その市民の方がその後どうなったのかトレースしていくような取組をなさるご予定はありますか。

● (まちづくり推進部参事)

はい、ございます。

● (木津会長)

よろしいですか。他にございますでしょうか。

よろしいでしょうか。他にご意見が無いようですので、以上で、議題3「宅地建物取引業協会との連携状況について」を終了いたします。

「議題4 令和元年度、令和2年度の空家等対応状況について（報告）」

●（都市デザイン課 専門員）

[議題4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、議題4について説明がありました。委員の皆様のご意見、ご質問等がございましたら、よろしくお願いたします。

●（信田委員）

大変僭越ではございますけれども、私から意見と提案ということで、述べさせていただきますと思います。どうぞお許してください。

空家対策で、最も根本的な、効果的な方法は、その地域、その土地、その建物の利用価値を高め、利用者を増やす方法を、法や規則の根拠を作り、実施することだと思います。その最も有効な対策が、私は用途地域の変更だという風にと考えております。

私の想定する地域は、彦成地区の彦沢、番匠免、上口、彦倉、彦野あたりの地域を申し上げます。現在市街化区域にあっても、どの鉄道駅からも3km以上も離れております。鉄道駅からこれほど遠い地域が、第一種低層住居専用地域となっております。この用途地域では、住宅か小さなアパートしか建築することができません。そしてその地域の住人は、高齢化が進んでおり、既に建築したアパート等も空室が目立っているのが実情でございます。空室が目立つ以上、当然賃料も下げざるを得ないわけでございます。このような状況にもかかわらず、東側に隣接する市街化調整区域は、乱開発が非常に進んでおります。このことは、三郷ジャンクションや外郭環状道路など、自動車交通の利便性により、用途によっては利用価値があるということを表しているわけであります。

これらのことを考慮すれば、既存市街化区域の用途地域を、第一種低層住居専用地域から、第一種住居地域程度に変更することにより、土地建物の用途が大きく広がり、住宅の他に店舗、事務所、倉庫、作業所等の事業所等の立地も可能となります。それにより人の動きも活発となり、雇用も増え、公共交通の利用度も高まり、当然のことながら、アパートの入居率も高まり、他の用途の建物の需要度も高まります。このように、土地建物の利用価値が上がり、地権者も潤い、地域経済も活性化し、結果として市の自主財源の増加にも繋がるものと考えております。

みなさんにこの話をさせていただくのは、この地域の現在の市街化区域の土地価格、そしてアパートの賃料、これらをご存じでしょうか。まず土地価格でございますけれども、坪単価は16万円から20万円ぐらいです。では、その東隣の市街化調整区域の土地価格はと言いますと、二郷半用水を挟んでその西側が、19万円から25万円です。そして二郷半用水の東側、つまりインター西部地区は27万円から30万円ぐらいです。市街化調整区域なのに、市街化区域の2倍近くもしているのです。これほど土地価格が高いのに、乱開発は止まりません。そして、アパートの賃料ですけれども、三郷駅や三郷中央駅からの歩行距離圏内と比較しますと、同じハウスメーカーで同じような間取りでも、賃料が65%～70%程度でございます。つまり、三郷駅や三郷中央駅からの歩行距離で5分、10分の賃料が、月あたり10万円とすれば、この地域での賃料は6万5千円から7万円ということになっており

ます。建物に同じイニシャルコストをかけても、これほどの差が生じているわけですので。それでも空き室が目立っていると、このような状態でございます。

市街化区域の空家対策のため、そしてその利用価値を高めるために、また、隣接する市街化調整区域の乱開発をこれ以上進めないため、現市街化区域の用途地域を、第一種低層住居専用地域から、第一種住居地域程度に変更していただきたいと思っております。用途地域の変更は、大変おせっかいなことかもしれませんが、市の財政的な負担はほとんどないものというふうに思っております。是非とも早急に、そして前向きに検討していただければありがたいと思っております。

また、この地域の公共交通も、空家の状況に大きく影響しているものと考えられます。現在は、地域住民の要望と、それを維持するため、市には大きな財政的負担をいただいております。用途地域の変更をすることにより、人の動きが活発となり、地域が活性化すれば、公共交通の利用者も当然増加すると思っておりますので、バス会社も利益が確保できるようになると思っております。これにより市の補助金も、削減もしくはなくなるのではないかとこのように考えております。

空家1軒1軒の対応・対策も大切ではありますが、地域的な、そして大きな視点での根本的な対応、対策からスタートしていただきたいと考えるものでございます。どうぞよろしく申し上げまして、私の意見・提案ということにさせていただきます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

● (木津会長)

今の信田委員からの意見、提案ということでございますが、それに関して何かありましたら、事務局お願いします。

● (まちづくり推進部参事)

はい、ご提言ありがとうございます。地域ごとに様々な課題があろうかと存じます。ご指摘の点につきましても、駅から距離のある低層住居専用地域ですとか、市街化調整区域の課題として、私どもも認識しているところでございます。

一方、私どもは、住宅、交通もそうですけれども、都市計画を担当しておりまして、都市計画により、それぞれの地域課題、こちらに対する対策を立てると同時に、市全体のまちづくり、こちらを合わせて調和をとりながら考えていく必要があろうかと思っております。そのために、国からも都市計画の運用指針等が示されておりまして、それらを踏まえながら、我々の三郷市におきましても都市計画の運用が図られているところでございます。

今後も引き続き、地域にお住まいの方、委員のご意見ももちろんですけれども、伺いながら、ただいま策定作業を進めております、都市計画マスタープランの中でも検討をしてまいりまして、私どものまちづくりを進めてまいりたいと考えております。

● (木津会長)

よろしいでしょうか。他にございますでしょうか。

よろしいですか。他にご意見が無いようですので、以上で議題4「令和元年度、令和2年度の空家等対応状況について」を終了いたします。

「議題5 空家実態調査の実施について（報告）」

- （住宅景観係長）

[議題5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、議題5について説明がありました。委員のみなさまのご意見、ご質問がありましたら、お願いいたします。

- （山崎委員）

実態調査ということですが、この実態調査をする人は、どのような方が実態調査をするのでしょうか。市でやるのか、それともどこかに委託されてやるのか、ということが一つ。それともう一つですね、少し違う部分もあるかと思いますが、今現在高齢者の方も、いろんな業者が入ってきて、不安を持っているというような観点もございますので、その辺の点からも2点お伺いしたいと思います。

- （木津会長）

山崎委員より2点の、実態調査の方法と、業者等のご意見あったかと思いますが。事務局お願いします。

- （まちづくり推進部参事）

はい。2点についてお答えいたします。まず調査の実施につきましては、業務委託をして、コンサルタントにより実施をいたします。現地調査の時には、身分証を発行しますので、当然身分証を常に携帯するよう指示し、確実に市に委託された者が調査にあたるということを証明できるような形をとらせていただいています。

2点目でございますが、ご指摘のとおりですね、今色々な悪い人がいますので、不安になるのかなど、今ご意見をいただきまして感じました。調査をする前に周知をすることで、その辺も改善できるのかなどと思いましたが、今その辺の具体的な周知の方法等、まだ考えておりませんので、不安を与えないように適切な対応をしてみたいと思います。

- （木津会長）

よろしいですか。他にございますでしょうか。

よろしいでしょうか。他にご意見が無いようでございますので、以上で議題5「空家実態調査の実施について」を終了いたします。

それでは、私が行う議事進行案件につきましては全て終了いたしましたので、事務局に進行をお返しします。円滑な議事進行にご協力ありがとうございました。

（5）閉 会

- （都市デザイン課長補佐）

[閉会]

上記会議の内容は、まちづくり推進部都市デザイン課 武田 純弥 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 2 年 11 月 11 日

署 名 委 員

出水 孝幸

令和 2 年 11 月 4 日

署 名 委 員

阿久津 和也