

令和4年度 第2回 三郷市空家等対策協議会

1 開催日時：令和4年9月27日(火) 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：14名（委員総数15名）

（委員）

木津会長、出水委員、堀切委員、阿久津（和也）委員、加藤委員、

太田委員、日暮委員、小暮委員、松本委員、浅香委員、

阿久津（邦子）委員、山崎委員、志子田委員、信田委員

（事務局）

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：安達都市デザイン課長補佐(以下、都市デザイン課長補佐)

武田主任、吉住技師

4 議題

議案第1号 三郷市空家等対策計画（素案）について【意見聴取】

5 会議録

(1) 開 会

●（まちづくり推進部参事）

[開会]

(2) 市長挨拶

●（市長）

[市長挨拶]

●（まちづくり推進部参事）

[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）

[委員の出席状況を求める]

●（まちづくり推進部参事）

[委員15名中14名が出席していることを報告する]

●（木津会長）

[出席状況を受け、会議成立を報告する]

[署名委員に、阿久津（和也）委員、加藤委員を指名する]

●（阿久津（和也）委員、加藤委員）

[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]

●（まちづくり推進部参事）

[傍聴の申し込みがなかったことを報告する]

(3) 議 題

「議案第1号 三郷市空家等対策計画（素案）について（意見聴取）」

●（木津会長）

[議案第1号について、事務局に説明を求める]

●（都市デザイン課長補佐）

[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、ご質問を伺いたしたいと思います。はじめに、素案の内容について事前にご意見を提出いただいた加藤委員にご意見等を伺えればと思いますが、いかがでしょうか。

●（加藤委員）

埼玉建築士会の加藤でございます。よろしくお願いたします。事前に意見という形で三つほど挙げさせていただきました。

一つ目の地図の件に関しては、私は三郷に住んで22年で戸ヶ崎の方に住んでいるのですが、例えば20ページの地図を見ていただくと、東和地区が自分の住んでいるところだなというのが少し分からなかったです。もう一つ前の17、18ページですと、電車の線だけが書いてあったので、戸ヶ崎は東和地区の下の方に位置しているのですが、自分が住んでいるところがどこだか正直なところ分かりませんでした。パブリック・コメントを実施した際にも、多分皆様分からないと思います。自分がどこに住んでいて、空き家がどのあたりに多いのかを知りたくても、分かりづらいのではないかと少し簡単な思いからお願いをしました。実際には情報量が多す

ぎて、こちらのようものを全部の地図に載せるのは大変だと思います。パブリック・コメントはネットでも公表する形だと思いますので、ホームページであれば、多分1回クリックすると、こういった地域の施設が出て、またクリックすると消えるみたいなことをすれば情報を得られるのですが、実際に紙を見て判断したい人や、それを踏まえていろいろご意見を出したい方がいらっしゃる際には、イメージとしては透明なシールというか、塩ビというか、今回ご作成いただいたような、こういう地図が載っていて、重ねると自分の家の場所がここだとわかるような、ちょっと動的ですけど、特に高齢者の方とかお子様が見た際に分かりやすいという気がしております。その辺りはまた今後ご検討いただければと思っております。今回の資料で非常にわかりやすくなったと思っており、私の中では、戸ヶ崎がどこで、周りに何があって、自分の家がどこらへんのか分かったので、この地図を作っていただけてとてもよかったと思っております。

二つ目の意見なのですが、空き家の委員になってみて、他の市町村の状況とか、注意して新聞記事を見るようになったのも事実です。そういった中で、草加市や八潮市でいろいろな利活用の事例があり、他の市町村でできていることは、三郷市でもできるはずだと思います。良いことであれば、もう少し掘り下げて、何が良かったのかとか、それを勉強した上で、三郷市の中に取り入れることはやっていった方が良いと思っております。真似をするということに少し抵抗があるかもしれないですけど、良いところはどんどん取り入れるべきだと思っていて、良いところ取りして、三郷市としてもっといいものをご提案できるというか、市民の方に対して、こんなのはどうですかというようになれば良いと思っている中で、先ほどご説明の中で、空き家の持ち主の方による公的利用のご希望が中々ないというお話があったかと思っております。そこに関しては、空き家をご提供することで、自分が得をするというか、提供したらこんなメリットがあるんですよというものがいろいろあれば、空き家を持っているより提供した方が良いと思えるようになればいいと思っております。庁内でご要望があるということも空き家の持ち主の方は知らない可能性もあるので、少し情報発信量が足りないのではないかと感じます。そういう要望があるなら提供しようみたいな形になると良いと思いますので、都市デザイン課だと職員が皆さん他の仕事も兼任しており、負担が大きすぎて大変なのかもしれないですが、どこかの部署がリードをとっていただけて、こういうことを情報発信すると、空き家の情報がより届きやすくなると思います。そういった部署があれば良いと思います。

最後の意見に関しましては、耐震改修で50万円補助を出しますけど、残りを負担して下さって言っているようなものなので、なかなか家を全部改修して50万円では済まないことが踏み出せない理由になっていると思っております。空き家を提供して下さる方には、それ以上の補助を出すとか、そういった形の提案というか、アドバイスができるような財源が少しでもあれば、一度ケースとして成功することで、こんなことができるのだと、次から次へというふうになるのではないかと考えていて、それが空き家の利活用の方法としては、手っ取り早いというか、最短距離ではないかと思っております。やはり誰がやるにしてもお金がかかるので、そこをどうにか負担してあげるというのが一番早い方法であると思っております。以上でございます。

● (木津会長)

はい。加藤委員からいろいろとご意見をいただきました。これに対して事務局から説明をお願いします。地図の中でポイントが欠けていてどこか分からないという点がありましたが、先ほどの公共施設図は、そういったところを踏まえて、うまく取り込んでいくと、お年寄り、お子さ

んにもわかりやすいものになると思います。

●（まちづくり推進部参事）

はい。ご意見ありがとうございます。まず1点目の公共施設の位置図として、今回、当日の資料としてみなさんにお配りいたしました。先ほどご提案の中で、これが透明のシートになって書く下敷きみたいな形になっていて、いろんな図面に重ねられればすぐわかりやすいと、そのとおりだなというふうに思いました。計画書の中でどこまで実現できるのかなというのが少しあるのですけども、そういった私の家がどこだとか、その位置情報の出し方について、引き続き検討していきたいと思います。まずは、この図面を少し精査しまして、計画書の中に織り込んでいくような対応で、それをベースに考えてまいりたいと思います。1点目については以上でございます。

次に、2点目としまして、空き家を利活用された方のメリットが分かればもう少し進むのではないかとのご意見があったかと思えます。その点につきましては、情報発信のあり方はこれも共通になってまいりますけども、どのような形が一番良いのか、そこについては引き続き私達も検討してまいりますし、この協議会はこれ以降も続いてまいりますので、この協議会の中で皆さんにご相談の機会があればそのようにさせていただきたいと考えております。

最後に、3点目に補助に関するご意見だったかと思えます。こちらについては、計画書の中に耐震改修の補助について、関連事業として載せさせていただいております。これはこれで関連する補助なのですが、ご意見としましては、その空き家の利活用のプラスアルファのメリットということで、その直接的な利活用に対する補助へのご提言というふうに受けとめました。その点につきましても、関連部署とどのような利活用の方策があるのか、それを整理する中で、支援のあり方についても検討してまいりたいと考えます。私からは以上です。

●（木津会長）

はい。私の方から、今の意見のやりとりの中で感じたのですが、三郷市内の公共施設等の状況について最初に意見がございました。本日国際航業さんもいらっしゃるということなのですが、三郷市の航空写真がありますよね。あれをここにぱっと落とすと、三郷市内の住宅の張り付きというのはわかりやすいかと思えます。そういったところも踏まえて検討いただければどうかと思えます。お子さんたちが写真を見た場合でも、ここだと見分けられるものもありますから、大まかなものでも目標地が示されていると、これはこれでわかりやすいのかなと思えます。

●（まちづくり推進部参事）

今の件につきまして、国際航業さんの方で技術的には可能ということですので、その見せ方の問題もあろうかと思えますから、私の方で一度お預かりをして、検討して進めてまいりたいと思えます。

●（木津会長）

加藤委員、今のことについていかがでしょうか。何かございますか。

●（加藤委員）

それではよろしく願いいたします。

●（木津会長）

ほかにご意見、ご質問等がございましたらよろしく願いいたします。

はい、信田委員どうぞ。

●（信田委員）

商工会の信田と申します。よろしく願いいたします。少し見当違いの内容もあろうかと思いますが、発言をさせていただきたいと思います。利活用の促進ということで、これが私は最も大切な要素であると思います。利活用がしやすければ、いろいろな面が解決できると思います。ですから、ここ1本に絞ってもいいのではないかと思っているくらいです。その利活用をしやすくするためには、前にも別の会議だったかもわかりませんが、最も基本的、原則的なことですけれども、私は用途地域の変更を考えるべきであると思っています。

今、三郷で一番不便なところが第一種低層住居専用地域であり、住宅、小さなアパート以外は建てられない地域です。一方で、インター周辺の状況もあったりしてですね、用途地域をちょっと見直すだけで相当な利活用が可能であると私は思っております。できることであるならば、今ほどこういうことを言ったら恐縮なのですが、お考えいただいて、ぜひ取り入れていただければありがたいと思っております。以上です。

●（木津会長）

それに対して、事務局いかがでしょうか。

●（まちづくり推進部参事）

ありがとうございます。一昨年になると思いますが、空家等対策協議会の中でそういったご意見をいただいております。そういった中で、令和3年9月に、都市計画マスタープランが完成いたしましたして、そのマスタープランの中では、土地利用を検討していこうという位置づけをいたしました。

空家等対策計画につきましては、先ほどご説明したとおり、3つの取組方針を軸とし、空き家の「発生の予防」、「適正管理の促進」、「利活用の促進」ということで、進めていく考えですが、土地利用の考え方については、まちづくりの発展には、とても重要なこととなりますので、空家等対策計画はこの3つで進めていき、土地利用の適正化については、また別の枠でしっかり考えてまいりたいと思いますので、よろしく願いいたします。以上です。

●（木津会長）

よろしいですか。

●（信田委員）

すみません。別の枠ってというのはどういうことですか。それ以外にないと思うのですが。

●（まちづくり推進部参事）

用途地域や土地利用のことについては、空家等対策計画に記載するのではなく、都市計画マスタープランに基づいて、それぞれの対策をうっていくということを申し上げたかったものです。

●（木津会長）

よろしいですか。

●（信田委員）

はい。

●（木津会長）

ほかにございますか。

はい、どうぞ。

●（出水委員）

埼玉司法書士会の出水です。利活用に関する情報発信がとても大事だということは、私も前回の協議会で発言させていただいております。それに関して、さまざまな施策を書きいただいている中で、空き家バンクの促進、それから宅建協会さんの窓口、相談窓口をやってらっしゃるということを28ページ以降、32ページあたりに書いてあります。三郷市空き家バンクを検索してみると、すぐにトップページに出てきますが、お使いになった方はわかりかもしれないですが、ページが分かりづらいと感じています。おそらく登録物件がないからだと思うのですが、空き家バンクという仕組みがあることを、たとえばURLを記載するなど、この計画の中にも分かりやすく書いていただくとよいと思います。32ページの空き家の利活用に関する相談窓口の項目であれば、よく見ると都市デザイン課の電話番号は書いてありますが、本文の中には窓口がありますという表記しかないのです。このあたりももう少し具体的な表記があってもよろしいかと思えます。不動産の無料相談会の項目で言いますと、いつどういう形でどんな頻度で開かれているかが記載されていないので、表記すると良いのではないのでしょうか。また、専門的な相談に関する分野の拡充を検討されていくということなのですが、例えば私どもの司法書士会なんかもだいぶお手伝いできるのではないかと思うので、具体的にこういったアクションを今後専門的なネットワークを構築されていく先として検討されているのか、書ける範囲で、より突っ込んだ形で書いていくと、本気度が伝わるのではないかという印象を受けました。

それからすみません、細かいところなのですが、24ページの空家等対策に関する施策で、今回体系図をご作成いただいて、対応関係が大変わかりやすいのですが、対応ページに一部誤りがあると思うので、ご修正いただければと思います。以上です。

●（木津会長）

はい。これについて、事務局お願いします。

●（まちづくり推進部参事）

はい、ありがとうございます。先ほどの情報発信の話で、加藤委員のご質問に回答が漏れたところがありますので、併せて説明させていただきます。只今のご意見にありました、URLの表

示ですとか、せっかくきっかけをこの計画の方に載せていますので、これを見た方が容易にアクセスできるような仕組みについては、記載を強化する方向で検討してまいります。

また、先ほど加藤委員から情報発信の部署について、それを設けたらどうかという話もありましたけども、私どもが中心になって、広報の部署等ございますので、そちらと連携することで、当面对応していきたいと考えております。

ただいまご意見、ご質問がありました、ページで言いますと、32ページ(3)に記載されている専門的な相談に関する分野の拡充の検討の部分、具体的な内容を記載することで本気度が伝わると、そのとおりだと私も思いました。この辺りにつきましては、皆さんと今後連携させていただくにあたって、事前に個別の相談をさせていただいたうえで、その後協議会の中でご意見をいただき進めていくイメージをしておりましたので、検討していくといった記載をしております。計画をまとめ上げるまでに期間が少し限られておりますが、いただきましたご意見についてお預かりして、しっかり検討していきたいと考えております。

最後に、24ページの体系図のページがずれていることについてですが、お配りしたのちに、把握したのですが、みなさまへの説明が漏れておりました。大変申し訳ありませんでした。全体を通して、表現等の細部の点検をいたしまして、ページ数のズレ等がないように、しっかりチェックをしてパブリック・コメントに臨んでいきたいと思っております。以上です。

● (木津会長)

よろしいでしょうか。いろいろとご意見が出ておりますが、市単独では中々解決していくのが難しいところがございますので、委員の皆様いろいろな意見をいただいて、協力し合ってこれを解決していくことで、より良い結果と成果が出てくると良いと思っています。また、お気づきの点がありましたら、ご指導いただければありがたいと思っております。

ほかにございますでしょうか。はい。

● (堀切委員)

宅建協会の方から来ております、堀切と申します。よろしく申し上げます。先ほど加藤委員、出水委員からもご指摘いただいて、もう数年前から三郷市の方とは、無料相談等の様々な部分を通じてきっかけを作り、何度も打合せをしてきているところですが、草加市、八潮市、三郷市をうちの協会の中では埼玉東支部ということで連携を取りながら、空き家に関する研修を重ねてまいりました。空き家に関する研修を受けた人間が相談員となり、空き家の相談にあっている状況です。そういう中でたまたまですが、三郷市は具体的に非常に大きな問題になるような案件が現状ない状況になっています。そういう中で、手弁当でも見本になりますのが、草加の空き家に関しましては、非常に関心が向かっていまして、その中で草加市が具体的に取り組んでいる姿というのが、おそらく取り沙汰されていると思いますが、その辺の情報等も八潮市、三郷市も連携して研修を行っています。今後、三郷市においても、空き家であったり、社会的に大きな影響が出るようなゴミ屋敷であったり、そういったものへの対応の仕方、市との具体的な手続き関係もあるのでしょうか、それも今学んでいるところでございます。草加市で、たまたま代執行の手続きに近いところまで来ている事例も出てきておりますので、その辺も含めて、我々の業界としても、これは八潮も三郷もいつそういった案件が出てくるかもわかりませんので、引き続き研修をしながら対応していきたいと思っています。

その中で、先ほどお二人から出た情報発信の件が、やはり我々の業界としても努力不足であると今感じました。私も不動産無料相談を毎月やっている中で、担当として年に数回出ておりますが、やはり相続に絡む相談が非常に多いのですけれども、空き家に限らず、貰ったけど要らない土地であったり、今後も高齢化が進んでいく中で、相談が増えるのは目に見えておりますので、我々業界としての対応は、今後より一層連携をとってやっていくことだと感じました。また、実際に何もやってないということではなくて、現実はこの立派な資料ができていると読んでいて感じます。都市計画マスタープランの方も委員として策定に携わらせていただいたのですけれども、10年、20年前に比べて、非常に細かいところにも目が届いておりますので、あとは、具体的にどう動いていくか、運用面での我々の努力だと思っていますので、今後とも市としっかり連携をとりながら、良い部分は持ってきてきたいと思っております。先ほど皆さんからご指摘をいただく中で、うちの業界がまだまだ一番努力不足であるとも感じておりますので、もう少し草加市、八潮市と連携をしていき、実際に具体的な事例が出ているのが草加に多いものですから、その辺を今度は逆に、こちらにうまく利用しながらやっていきたいと思っていますので、その辺何かあれば、具体的に不動産に関わる業界なものですから、どんどん指摘していただいて、その辺を良い形にしていきたいと思っていますので、よろしく申し上げます。以上です。

●（木津会長）

はい。事務局申し上げます。

●（まちづくり推進部参事）

はい、ありがとうございます。応援していただいたみたいで、本当にありがたいです。そういったお言葉をいただきましたので、私の方からまた改めてお願いみたいな形になってしまうのですが、空家等対策計画を作った後に、これをしっかり実施していくことが非常に大事だと思っております。まず予防の観点で言えば、相続のときに問題が出るので、早めに押さえていくことが効果的であると思っているのですけれども、どうしても我々職員だけでは難しいこともございますので、今後専門家の方の皆さんとの連携が強化できれば、よりよい対応ができるのではないかと考えております。

利活用・適正管理につきましても同様でございます。私ども今全てできているとは思っておりません。今後しっかりと対応していく中で、本協議会の皆さんのご協力を賜りながら進め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。私からは以上です。

●（木津会長）

そのほかにございますでしょうか。

はい、どうぞ。

●（出水委員）

埼玉司法書士会の出水です。一度で済ませられなくて申し訳ないです。一点だけ、堀切委員の方から、相続関係の相談が非常に多いというので、現在国の方では、相続登記の義務化の動きが確定しています。令和6年4月1日から相続登記が義務化されるということで、今司法書士会としても法務局としても、全面的にアナウンスしているところです。既に発生してしまった相続登

記が残ってしまうことで、結局取り返しのつかない、何世代にもわたってというような、相続人が不明な案件が増えてきてしまっていますので、本計画の26ページの(4)高齢者に対する空家等の発生予防のあたりのところに、相続登記が義務化されるのでというような趣旨の言葉を一言入れていただけると、より国の流れとも一致してくると思います。

● (木津会長)

はい、事務局お願いします。

● (まちづくり推進部参事)

はい、ありがとうございます。ご意見を参考にして記載事項について再検討してまいります。

● (木津会長)

はい、そのほかにございますでしょうか。よろしいでしょうか。

大変多くの意見をいただきました。先ほど申しましたように、それぞれの分野の中で、皆さん専門の方が参加しておりますので、そういったいろんな意見を踏まえて、より良い空家等対策を進めていければよいのではないかと考えておるところでございます。空き家の問題は、即解決するということはなかなか難しい問題であると思います。地域性もあると思いますし、そういったことを踏まえまして、また様々な面の中で、お気づきの点がありましたら、ご提言いただけるとありがたいと思っておるところでございます。多くの方にご発言をいただいたことに感謝と御礼を申し上げる次第でございます。

最後になりますが、もう少し言い残したということがありましたらどうぞ。よろしいですか。

はい。以上で「議案第1号 三郷市空家等対策計画(素案)について【意見聴取】」を終了いたします。私が議事の進行を行う案件については以上でございます。

最後になりますが、現在の空家等対策協議会委員の皆様の任期が残すところあと3日間となっております。本日の協議会が、現任期中の最後の開催となりますが、事務局から、堀切委員が現任期をもって退任される旨の報告を受けております。

堀切委員におかれましては、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会埼玉東支部からの選出委員としまして、本協議会の発足時から通算2期、4年にわたり、専門的な知見に基づき、本協議会に貴重なご意見をいただきました。この場をお借りして、御礼申し上げます。誠にありがとうございました。退任後におかれましても、空き家の利活用に関する相談窓口や、空き家バンクの取組を通じて、引き続き、ご指導とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

また、今後空家等の発生に関する取組を推進するにあたり、協議会の体制の最適化を図るため、関係行政機関の職員のうち、企画政策部長を福祉部長に変更する予定でございます。

その他の委員の皆様におかれましては、10月以降の新たな任期におきましても、三郷市空家等対策計画の策定をはじめ、引き続き、本市の空家等対策にご指導、ご協力を賜りますよう、よろしくようお願い申し上げます。

それでは事務局に進行をお返しします。円滑な議事進行へのご協力、ありがとうございます。ありがとうございました。

(4) 閉 会

● (まちづくり推進部参事)

[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 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 4 年 10 月 31 日

署 名 委 員

阿久津 和也

令和 4 年 10 月 27 日

署 名 委 員

加藤 実