

令和4年度第3回
三郷市空家等対策協議会
会 議 録

令和4年度 第3回 三郷市空家等対策協議会

1 開催日時：令和5年2月21日(火) 15時30分～16時30分

2 開催場所：三郷市役所 7階 農業委員会議室

3 出席者：11名（委員総数15名）

（委員）

木津会長、出水委員、小島委員、阿久津（和也）委員、小暮委員、妹尾委員、
松本委員、浅香委員、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）

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兼住宅景観係長（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 会長職務代理の選出について

議案第2号 三郷市空家等対策計画（案）について

報告第1号 空家等に関する相談対応状況について

5 会議録

（1）開 会

●（まちづくり推進部理事）

〔開会〕

（2）委嘱書の交付

●（市長）

〔市長より委嘱書の交付〕

（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11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、阿久津（邦子）委員、山崎委員を指名する〕

- （阿久津（邦子）委員、山崎委員）

[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]

（４）議 題

「議案第１号 会長職務代理の選出について」

- （木津会長）

[議案第１号について、事務局に説明を求める]

- （まちづくり推進部参事）

[議案第１号について、資料に基づき説明する]

- （木津会長）

ただいまの説明のとおり、会長職務代理につきましては、会長が指名することとなっておりますので、私から指名させていただきます。

会長職務代理には、松本委員を指名いたします。

- （松本委員）

[会長からの指名を承諾する]

- （木津会長）

それでは、会長職務代理は、松本委員に決定いたします。

以上で、議案第１号「会長職務代理の選出」を終了いたします。

「議案第２号 三郷市空家等対策計画（案）について」

- （木津会長）

[議案第２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2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2号について説明がありました。委員の皆様のご意見、ご質問を伺いたいと思いますが、いかがでしょうか。

挙手の上、ご発言いただけたらと思います。よろしくお願いいたします。

はい、信田委員。

●（信田委員）

計画を拝見し、非常によくできていると思いますが、ここに書かれていることで、空家等対策の全てが網羅されているわけではないと思います。例えばですが、土地建物の利便性についてはあまり書かれていません。空き家の発生を防ぐための策の一つとして、その土地における利便性がしっかりしているかどうか、そのあたりについての言及がないのではないかとというのが私の考えです。より具体的に申しますと、例えば彦成地域の用途地域を変更して、もっと使いやすい用途に変更するとか、根本的な要素として、そういったことを盛り込んでほしいです。別の場でも何度も申し上げておりますが、あの地域は一戸建て住宅と小さなアパートしか建てられず、他には何も建てられません。もう少し利用価値のあるような用途地域を定めて、使い道を広げてもらえば、空き家も減るのではないかと考えています。他にも、例えば公共交通のバスの便なんかも同じだと思います。利便性の高い地域であれば、空き家も減るだろうというのが私の考えです。ですので、そういった地域の土地建物の利便性が高まるように、用途地域の設定といった根本的な部分を考え直していただけたらありがたいと思います。以上です。

●（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。ご提言いただいている土地利用に関する用途地域の見直しにつきましては、しっかりと認識しているつもりでございます。空家等対策計画の中で、土地利用について言及してはどうかというご提言ですが、土地利用については、市の総合計画、それにぶら下がる都市計画マスタープランの中で記述をしております。計画の中で、彦成地域をはじめとする第一種低層住居専用地域につきましては、土地利用検討地区として位置づけをいたしまして、現在勉強会の開催等を通じて、地元の方への説明に着手し、検討を進めております。

今回皆さんからご意見をいただきながら策定を進めてまいりました、空家等対策計画につきましては、都市計画マスタープランを上位計画とした個別計画でございますので、本計画においては、より空家等を中心に捉えて記述をさせていただきたいと考えております。以上です。

●（信田委員）

この計画の中には、利便性とか利活用といった内容は結構書いてあると思います。例えば、空き家の利活用に関する相談窓口であったり、流通を促進することが必要といった記述があるのですが、私が申し上げたような形の対策はここには書かれていません。使い道がないような土地建物では、1回空室になってしまうと、中々それを埋めることはできないと思います。ですので、

空かないようにするために、土地建物の利便性を高める策として、法的な根拠も含めて作っていただければありがたいと思います。

●（まちづくり推進部参事）

はい。ありがとうございます。先ほど公共交通のご提言もいただき、土地利用、交通それぞれがまちづくり全体と密接に関係するものだと捉えておりますが、空家等対策計画においては、先ほども申し上げましたが、土地利用の用途といったところまでは言及ができないと、そのように考えております。以上です。

●（信田委員）

言及できないではなく、言及すべきだと私は思っています。そういうことを含めないと、根本的な問題解決にならないはずです。例えば、低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置などについても書いてあると思います。もう一つ言わせていただくと、きらりとひかれ起業家応援事業費補助金も載っておりますが、起業とか創業というのは、第一種低層住居専用地域ではできません。建築確認申請をしても、建物の用途を認めてもらえません。そういうことを含めて考えていかないと、今言及されている空家等対策だけでは私は解決できないのではないかと考えております。以上です。

●（まちづくり推進部参事）

はい、ありがとうございます。土地利用の原則としまして、指定されている用途地域の規制の中で行うということが根底にございますが、用途地域が適切に指定されていることがまず前提にあると思います。ですので、第一種低層住居専用地域につきましては、土地利用検討地区として位置づけ、地元の皆さんと議論に入ったところがございます。当該地域においては、議論を通じて最適な土地利用のあり方を見出し、対応を進めていきたいと考えておりますが、空家等対策計画の中では、低未利用地の活用ですとか、空き家の利活用について、その土地に指定されている用途地域のルールの中の話について記載したいと思います。以上です。

●（信田委員）

それはまちづくりの順序としては逆だと思います。良いまちづくりをしたい、もっと賑やかにしたい、空き家を減らしたいということであれば、まずはそういった大きな問題点を取り上げるべきで、そのあたりの考え方を変えていかなければ、そういった地域の根本的な解決に、私はならないと思います。皆さんからも、個々の立場でぜひ意見をお聞かせいただきたいです。

●（木津会長）

本協議会には様々な分野の委員が参加していますが、土地利用、用途変更等に関しましても、まちづくりだけでは進まないようなものもあると思います。様々な分野において横断的な考え方で取り組んでいかないと、なかなか対応策ができていかないとしますので、それについて何かご意見ありましたらお願いします。土地というもので申しますと、今後高齢化の進展によって、土地の方策的なものも変わってくると思いますし、三郷市においては将来的にどのように変わっていくのか、先を見込んでいく必要があると思います。用途変更をしなければ先に進まないケー

スもあろうかと思いますが、現在指定されている用途地域の中で、空き家の発生を抑制していくためにどうしたらいいかという視点についても、様々なご意見をお願いしたいと思います。どうでしょうか。はい、どうぞ。

●（出水委員）

信田委員からのご意見を賜りまして、土地の利便性が大きく変わっていくことで、大前提としてまちが廃れずに、空き家が少なくなるようなことが期待できるということについては私も賛成です。可能であればそういった策を打っていただけると良いと思いますが、現状を踏まえて司法書士の実務的な立場から意見を申し上げますと、世代交代であったり、お亡くなりになる方に対して生まれる方が少ないという人口比率の中で、相続問題などを大きな要因として、今まさに発生している空き家があるものですから、この計画はその点からも即応できるものになっていると私は感じています。

先ほどご説明のありました、空き家に関するパンフレットへの、埼玉司法書士会の相談先の掲載について、ご返答が少し遅くなりましたが、埼玉司法書士会の方から、ぜひ掲載していただきたいと回答がありました。また、パンフレットの中身について、しっかり拝見させていただき、大変丁寧な内容で作り込まれていると感じています。とりわけ、1、2ページの発生予防の観点、前回、前々回の協議会の際に私の方から重要性を指摘させていただいたところですが、遺言の作成や、謄本の確認、具体的に任意後見制度などについても触れていただいております、私ども司法書士の業務にかなり密接に繋がるところです。

その中でいくつか補足をさせていただきますと、例えば後見人制度について、市の中にも社会福祉協議会さんの方で権利擁護センターを設けて、そこで中核機関とあって、後見人の調整機関として旗振り役をやっている窓口を設けていたり、司法書士会の方ではリーガルサポートという窓口を設けて、具体的な利用者のサポートを行っています。また、任意後見というのは、転ばぬ先の杖と言いますか、認知症になってしまう前に誰か託せる人を選んではどうかというご提案になりますが、これに関しては今、民事信託や家族信託といった新しい制度が信託法の改正によって認められていて、そういった選択の余地もあるかと思います。そのあたりについては、紙でまとめさせていただきましたので、後ほど事務局に提出させていただいて、こんなものがありますよといったご提案をさせていただきたいと考えています。

●（まちづくり推進部参事）

はい、ありがとうございます。今ご紹介いただいたいろんな取組については、私達の専門外の分野でございまして、広く教えていただき大変参考になります。今後もいろいろと教えていただきながら、より良いものにしていきたいと思っております。引き続きお願いいたします。ありがとうございます。

●（木津会長）

はい、他にございますか。よろしいでしょうか。

それでは、意見がないようですので、本計画案をもとに、事務局の方で最終調整したのち、三郷市空家等対策計画を改定し、公表する運びと致します。

以上で、議案第2号「三郷市空家等対策計画（案）について」を終了いたします。

「報告第1号 空家等に関する相談対応状況について」

●（木津会長）

[報告第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）

[報告第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、報告第1号について説明がありました。委員の皆様のご意見、ご質問を伺いたいと思いますが、いかがでしょうか。

●（木津会長）

よろしいでしょうか。

空き家については財産的な側面があり、その対応策が所有者等の中でなかなか見つからない案件もあるのではないかと思いますので、その点をご理解いただきたいと思います。

それでは以上で、報告第1号「空家等に関する相談対応状況について」を終了いたします。

本日私が議事進行を行う案件は以上となります。

最後になりますが、本日の議事にもありましたとおり、令和5年度以降におきましては、改定後の新たな三郷市空家等対策計画に基づき、空家等対策に取り組んでまいりますので、委員の皆様におかれましては、ご指導とご支援賜りますよう、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 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 5年 2月 12日

署名委員

阿久津 邦子



令和 5年 3月 8日

署名委員

山崎 利吉

