

# 【 議 事 録 】（概要）

実施日時 令和7年8月1日（金） 18:30～20:00

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |                          |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------|
| 会 議 名 | 越谷市総合振興計画審議会<br>都市基盤整備部会 第2回会議                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 会場         | 越谷市役所エントラン<br>ス棟3階会議室3-1 |
| 件名/議題 | 1 開会<br>2 議事<br>部会報告書（案）について<br>3 その他<br>4 閉会                                                                                                                                                                                                                                                                     | 資料：（■有 □無） |                          |
| 出 席 者 | <委 員>（8人）<br>〔2号委員〕<br>川島衛委員（部会長）、関根久治委員、中村孝委員、宮崎幸次委員、山口健吉委員<br>〔3号委員〕<br>戸張隆委員、福島茂樹委員<br>〔4号委員〕<br>長野博一委員（副部会長）<br><説明員>（10人）<br>野口政策課長、西田道路総務課長、厚沢道路建設課長、木下河川課副課長、<br>山本下水道経営課長、篠崎下水道事業課長、戸張維持管理課長、戸張都市計画課長、<br>佐藤公園緑地課長、木村建築住宅課長<br><事務局>（5人）<br>倉澤政策課調整幹、黒澤政策課副課長、大久保政策課主任、石井政策課主事<br>策定業務支援者：N T T東日本関信越（1人） |            |                          |
| 欠 席 者 | なし                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |                          |
| 傍 聴 者 | なし                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |                          |

## ●合意・決定事項

別紙（☒有 ☐無）

| 内 容                                                           |
|---------------------------------------------------------------|
| ・会議の中で出た意見を部会報告書（案）に反映することとし、全体会である次回会議にて部会長から報告していただくこととなった。 |

## 越谷市総合振興計画審議会 都市基盤整備部会 第2回会議 会議録概要

### <越谷市総合振興計画審議会 部会第2回>

#### 1 開会

- ・前回会議における、上水道管の耐震化率に関する質問の回答
- ・川島部会長から開会のあいさつ
- ・事務局から都市基盤整備部会第1回会議の議事録が確定した旨の報告

#### 2 議事

- ・傍聴者の確認（傍聴者なし）

#### （1）部会報告書（案）について

会長から審議の進め方について、【資料1】報告書（案）に係る大項目ごとの意見について意見交換を進める旨委員に確認し、了承を得た。

事務局から、【資料1～2】、審議のポイント等について説明を行った。

#### ①意見1（大項目3－1）について

- （委員） 愛着という言葉も入っており、概ねこの表記で問題ないと思うが、市の魅力としてPRするに際して、「需要と利便性を満たした公共交通ネットワークを構築するとともに」という箇所を「需要と利便性を満たした市街地及び公共交通ネットワークを構築するとともに」とするといふ。
- （委員） 市街地というと市街化区域が連想されるが、市街化調整区域においても公共交通機関は必要であるため、誤解を生むと考える。
- （委員） 都市計画区域内であれば、市街化調整区域も含めて市街地であるという意図で提案した。越谷市は全域が都市計画区域であり、鉄道網に紐づく形で市街地が集約されている状態であるため、農村も含んで市街地と言って問題ないと思う。一方、誤解を生むという懸念も理解できるため、みなさんの意見を聞いて決められればいい。
- （委員） その考えであれば問題ない。
- （委員） PRに取り組むのはすごくいいことだと思う。そのなかで、「緑と市街地が調和された」という表現にしたいと考える。越谷市には農村地帯があり、河川があり、なおかつ社会インフラが整っているといった特徴やイメージをうまく伝えられると思う。報告書（案）では、何をPRするのか、具体的な中身がなく大雑把すぎるため、市街地と緑が揃っていて住みやすい場所であることを表現した方がいい。
- （委員） 以前、越谷市のキャッチフレーズに「水と緑に囲まれた～」という表現があった。緑については触れられているが、水については出ていないので、その要素も少し触れるといい。
- （委員） 報告書（案）を読んでも、何をPRするのが伝わってこない。他の委員の意見にもあるように、「水と緑と市街地」ということをPRすればとても有効で効果的だと感じる。
- （部会長） まとめ方としては、事務局で「水と緑と市街地の調和が取れた」というような表現に変更するというでよいのか。
- （事務局） ただいまの意見について、まず公共交通の部分については、需要と利便性を満たした市街地という文言を追加すること、そして市の魅力としてPRに取り組むことが何なのか分からないという意見があったため、「水と緑と市街地が調和した」というニュアンスを追加する。表現について詳しいところは事務局で調整させていただく。

## ②意見 2（大項目 3－2）について

- (委 員) 「安全」というキーワードはあるが、「安心」という言葉が入っていないので、「安心」を入れて「安全安心な道路環境の形成に努めること」とするのがいいのではないかな。また、指標については、「指標の設定に当たっては、分かりやすい内容となるよう努めること」とし、もう少し表現を柔らかくしてもいいと思う。
- (委 員) 今のところ、「安全安心」という言葉は、行政でも、また一般的な表現としても一つのまとまった言葉として使われていると、私自身も認識しているため、「安全安心」という表現にしていきたい。それから、指摘があったとおり、道路の整備、特に基幹道路については、災害時に必要となるため、そうした点も踏まえて、「災害に強い」という観点も入れていきたい。
- (委 員) 他の委員さんが言っていた交通事故防止の観点、そして災害防止の観点に加えて、もっと夢のあるランドスケープ的な、要するに景観的な道路づくりの観点が欠けているのではないかなと思う。越谷市のランドスケープ、道路整備については、もっと夢のある、ただ直線道路をつくるのではなく、安全安心を基本としながらもカーブを活かしたランドスケープによって見応えのある道路がほしいというような意味合いも含めても良いのではないかなと思う。まとめると、「道路の整備に関しては、交通事故防止の観点、災害防止の観点、そして景観上の考慮・配慮を含めて」というような文言を入れていただければありがたいかなと思う。
- (委 員) 今の意見に賛成する。実際に、現在道路工事等を計画している浦和野田線では、住民に対する環境と緑などの景観に配慮して工事が進められているため、景観上の考慮、配慮などは盛り込むのがいい。
- (部会長) それぞれの委員さんから、「安全安心」、「分かりやすい内容」、そして「災害に強い」、「景観」という意見が出たが、事務局で修正案をまとめられるか。
- (事務局) 今いただいた意見をまとめると、一つは、交通事故防止の観点だけではなく、災害に強いということ、また環境や景観に考慮するということを文章内に含ませていただく。また 2 行目の「交通事情に即した安全な道路環境の形成」では、「交通事情に即した安全安心な道路環境の形成に努めること」のように改める。最後の「指標の設定に当たっては、」という部分については、【資料 2】項目 8 の記載のとおり、「都市計画道路の完成率」と「都市計画道路などの整備進捗率」の違いが分かりづかったため、脚注を付け加えて市民の方にわかりやすいように表現して欲しいという部分を説明した内容である。委員さんからいただいた意見のとおり、「分かりやすい内容となるように努めること」と修正する。

## ③意見 3（大項目 3－3）について

- (委 員) 緑地のことについては、良く書かれていると思う。この 3 行に凝縮して書いていただいているが、緑地の場合は、保全を図る目的の対になるのが、緑地を創出することだと思っている。そこで、「残されている緑地の保全を図ること」に加えて、もう一つ、「新たな緑地の創出に努めること」というような文言があってもいいと考える。緑地はたくさんあった方がいいので、そのような形になるように、願いを込めて書いてみるのはいかがか。
- (委 員) 私も同感である。先ほど、意見 2 の中で、夢のあるという文言を使ったが、保全と創出のうち、どれだけ創出が人に感動を与えられるかという点が大事だと思う。
- (委 員) 「残されている緑地の保全」といっても、具体的に何が残されているのかという話になると思う。特に越谷の場合は、いわゆる屋敷林がたくさん残されているため、もう少し具体的に「屋敷林等残されている緑地の保全」という書き方にすれば、「屋敷林を持っているけれど売ってしまおう」と考えている人たちも、それを残してくれるかもしれない。それを少しでも市で支援していくようにしないと、今屋敷林になって

いる場所がどんどん駐車場などに変えられてしまって、緑地が減っていく。そういった点も、もう少し具体的に盛り込んでほしい。

(公園緑地課) 屋敷林の保全については、いろいろ取り組んできたが、やはりその土地をお持ちの方のご都合が最優先となるため、保全がなかなか進まない。代替わりがあり、土地開発がありということで、屋敷林がどんどん失われている現状がある。本市においても屋敷林の保全を掲げてはいるものの、それに対して制度設計がまったく整っていない状況で、そうしたことから、屋敷林の保全は難しいのではないかと感じている。前回は話したとおり、緑地については、例えば農地や河川敷など、公園以外の場所も緑地として扱っており、「緑の基本計画」の中でもそのように位置づけていることから、そうした緑地を残していきたいと考えている。

(部会長) 屋敷林を残したくても、代替わりや住宅環境などにより、なかなか難しい状況であること、そして屋敷林が個人の財産であるため、保全が進みにくいという実態について担当課から説明があった。さらに、市の取組みとしては、屋敷林も大切だが、緑地には農地や河川なども含まれており、あらゆる面から緑地を保全・創出する取組みを進めているとのことだが、改めて、「屋敷林」という文言を報告書に記載するか意見を聞きたい。

(委員) 屋敷林の保全が難しい現状があることから、やはり文言としてきちんと載せてもらった方が良いと思う。先日、地区内の会議で話にあがったが、すぐ裏に屋敷林があり、その近くの土地が売られて駐車場になった。すると、その駐車場に葉っぱが落ちてしまって、「木を切ってくれ」と言われたとのことだ。自分の力ではどうにもならない状況を見ると、もう少し何か保護する方法がないのかなと思う。こうした計画の中で、「屋敷林の保護も考えている」ということを文言としてきちんと謳ってもらえれば、そういった場面でも説得しやすくなるのではないかなと思う。行政として、「田んぼも畑も緑地」と言うのは、確かにそのとおりだが、この間ホテルを見に行ったときも、すぐそばに屋敷林があり、それがなくなってしまうと、ホテルを見ることは無理だろうなという感覚になってしまう。だからこそ、そうした気持ちを込めて、文言として残せれば、受け取る側や屋敷林を持っている方々も、もう少し大切に扱ってくれるのではないかなと思う。

(委員) 意見3の緑地の文言については、緑地の保全を図ること、そしてそれを推奨する、既存緑地の保存の推奨といったように、「推奨」という文言で書いたらどうか。昨日、新聞記事に、埼玉県秩父地方の屋敷林について、温度保全、環境保全に効果的であると掲載されていた。屋敷林もそうだが、言い方を変えれば、「残されている緑地」、「既存の緑化施設」などそのような文言を入れても良いのではないかなと思う。

(委員) 私は、屋敷林の保護について、ぜひ推奨して欲しいと思っている。それだけで持っている人たちは違うと思う。

(部会長) 具体的に屋敷林という文言をここに入れる、または、屋敷林や農地、他の緑地も含めた表現を入れるということでよろしいか。

(委員) どちらでも構わない。なにしろ、屋敷林を持っている人が、持っていることを推奨される形にしてもらえれば、どのような文言を使おうが問題はない。

(委員) 私は屋敷林という言葉を残してほしいと思う。このまちに屋敷林があるということを知ることができること自体が、価値が上がるイメージを私は持っているため、ぜひ残してほしい。

(部会長) 屋敷林は、緑地の一つのキーワードとして、計画の中でも保全し、残していこうという意味でのご意見があった。ただ、バランスなども含め、具体的に屋敷林という言葉が文中に入れることについては調整が必要と考える。

(事務局) 委員の皆様にご議論いただいた内容について把握した。特に2行目の「残されている緑地の保全」の部分の前段に、「屋敷林等」を入れるか、それとも屋敷林の成分

を含んだ、「既存の緑化施設」という文言等に変えるかという点について、担当課と整理させていただきたい。また、新たな緑地の創出に係る文言を記載する。

(委 員) 屋敷林は確かに必要なものだと思う。さきほど担当課も言っていたが、民地を保全するのは難しい面があるかもしれない。しかし、放っておくと無くなっていく危険性もある。文章内には、「緑地の保全に向けて調査研究を行うこと」とあるので、保全に向けて屋敷林をどうするかということも必要であり、私は文言として残すべきだと思う。

(委 員) 先ほど緑地の創出という言葉があったが、緑地を創出するのは非常に難しいことだと思うので、この研究をしてもらうために、「緑地を保全、創出、有効活用するための先進的な手法について調査研究を行う」という文言にしてほしい。

(部会長) ご意見があったように保全、創出していくということにさせていただく。

#### ④意見4（大項目3－4）について

(委 員) 【資料2】項目21に「今後は地下貯留施設の整備について検討いただきたい」とあるが、これだけでは少し分かりにくいと思い、補足説明させていただく。地下の貯留施設を作る場合、コンクリート製にすると、費用が非常に高くなるが、プラスチック製のものもあり、それを使えばかなり抑えられるので、実現できる可能性があがる。また、河川課のホームページに掲載されている情報だが、今度の県の指導によって規制が少し厳しくなるが、その中に貯留施設の例が載っているのを見た。貯留施設と浸透施設について書かれているが、この貯留施設は、写真を見る限りでは、オープンな池をつくっており、その土地は他の用途に使えなくなってしまう。地下に貯留施設をつくっていただければ、その上部を駐車場や緑地、あるいはグラウンドなどとして利用することで、土地の利用にあまり支障をきたさずに済むのではないかと思います、追加した。

(部会長) 前回の意見内容に対する補足ということではよろしいか。

(委 員) はい。

(部会長) 【資料1】報告書（案）の意見4には反映させた方がよいか。

(委 員) 意見4の最後から2行目に「効果的な貯留施設の整備による水害対策の強化に取り組むこと」とあるが、「効果的な貯留施設」のところに「地下貯留槽の設置を含む」ということを追加してほしい。

(委 員) 具体的に地下貯留施設を記載するとすると、結構難しいのではないかと思います。

(委 員) 例えば、平方公園ではテニスコートを結構広くつくる計画があるが、そのテニスコート自体は高い場所にあるため、浸水する心配はない。周辺には調整地があるが、その調整地の容量が少し足りないように感じている。そこで、最終的には上の部分を盛土してテニスコートとして活用するが、その下部に空間を設け、その空間をコンクリート製でつくと費用が高くなってしまいが、プラスチック製のものを使えば、かなり安くできるのではないかと思います、地下貯留槽の設置を提案する。

(委 員) 貯留施設については、プラスチック製のもの、鋼製のものなど、非コンクリート製の方法もいろいろある。しかし、こうした施設を実際につくろうとすると、多額の費用が必要になってしまうため、まずは雨水を一旦貯めておき、オリフィス管で水の流れを絞り、ゆっくり貯めて、ゆっくり吐き出す仕組みが重要になり、この構造が雨水浸透の理念、基本的な考え方である。ただし、こうした施設をいざつくとすると、やはり多額の費用を要することになるため、違った考え方ではいかがか。また、この意見4でそれを謳うということは、具体的に書くことになるため、言い方を少し変え、例えばこの最後の行にある「効果的な貯留施設の整備」を「整備計画」にするなど、「計画」という表現に変えるなどにはいかがか。

(委 員) 地下貯留施設という点に少しこだわって言っているところもあるが、既存の施設に

それを新たにつくるとなると、やはり大変なことになると思う。そうではなくて、これからの開発について、量販店が別の大型施設に変わるような時や再開発をするような時に、駐車場等の地下に貯留施設のようなものを少し設けてください、ということ、開発指導の段階で市が指導されたら良いのではないかと考える。

(河川課) 公共施設の貯留施設については、現在、地下貯留ではなく、池の形態となっているようなオープン式の施設が主となっている。調整池のほかに、学校内の貯留施設や、新たな調整池の整備を行っているところである。この貯留施設の整備方式については、オープン式と、地下式の二つのパターンがあると認識しており、貯留施設の新たな整備にあたっては、既存の施設を拡張したり、今後整備が予定されている公共施設を活用しながら、整備を検討していきたいと考えている。実際には、その公共施設の土地利用のあり方によって、どのような建物が建つか、それ以外の敷地がどのように利用されるかなどを踏まえたうえで、地下式が適しているのか、オープン式が適しているのかを判断する必要があると考えている。オープン式は施設の状況が確認できるため、非常に管理がしやすいが、地下式の場合は、管理面で多少の課題がある。また、開発指導については、市条例に基づいて必要な施設整備の要請を出している。事例としては、駐車場や資材置き場などの開放された敷地の場合、オープン式で、大きな施設を整備する場合、地下式が主となっており、開発者の実情に合わせて整備をしているところである。

(委 員) 小学校のグラウンドの地下に貯留施設をつくっているところはあるか。

(河川課) グラウンド部分を30センチぐらいの高さで少し下げて、オープン式の貯留施設として活用している。地下貯留の事例はない。

(委 員) グラウンドを少し下げているだけの話で、そこに水が溜まるオープン型の貯留施設ということで理解した。私のように、ビルの建築をやっていると、浸透性の大きな管を使って、そこに水を溜めて上に流れないようにし、そして周囲に浸透させながら、その中に水を保持し、逆流しないようにしておき、水が減ってくると、ある一箇所から徐々に流していくというスタイルで施工する。もう古くからやっている方法である。もう少し極端な例を挙げると、例えばリバースの池をつくり、大きな井戸を掘って、そこに出てくる水、何十トン、場合によっては100トンを全部井戸に戻すという方法もある。こうした方法が越谷でも可能なのか検討できればいい。

(委 員) 今、地下型などいろいろな貯留方式が提案されているが、ここでは「効果的な貯留施設」という言葉が使われている。一例を言えば、元荒川の北越谷の鴨場の近くには、河川敷の中に野球グラウンドがあり、この野球グラウンドは、周囲の地面とほぼ同じ高さにあるが、洪水時には貯留スペースとして機能する。この方法では、貯留効果が十分とは言えないため、平常時の元荒川の水面近くまでグラウンドの高さを下げておくことで、洪水時にはより多くの水をグラウンドに貯留できるようにする方式もある。このように、いろいろと方法が考えられるため、報告書に記載する文言としては、「効果的な貯留施設」ということでいいと考える。

(委 員) 貯留施設というと、大概が効果的だと思う。例えば、地下に設けるものもあれば、地上に設けるものもあり、極端な例を挙げれば、屋上に設けることも考えられるため、「効果的な」というよりは、むしろ「多様な貯留施設」という表現の方が適しているのではないか。

(委 員) 「多様な」というその言葉も素晴らしいと思う。例えば、岩手県にある地下の龍泉洞は、水害時に効果を発揮する部分があり、また、江戸川の放水路には、地下にまるでパルテノン神殿のような貯留施設がある。こうした施設も、将来的に「つくってよかった」「観光の名所になった」と思えるような存在になるのではないかと考えている。そういった施設の考え方も、この文言の中にどこかに入れられないかと思っており、「多様な」という言葉に、もっと夢を持たせるような「施設の創出」といった意

味合いも入れてほしい。

(委員) 水害の話は、防災などの観点から語られることが多いと思うが、私は都市計画の立場なので、そうした課題もプラスに転換したいと考えている。では、どうすればよいかというと、水害の対策と同時にできることは、平常時の活用である。このため、平常時の活用についても文章に盛り込んではいかがか。例えば、意見4の3行はこのままで良いと思うが、下の3行に「水害対策と同時に、平時においては水と緑にあふれた越谷の河川・水辺利用によるにぎわいづくりや、水辺空間の創出」と記載すれば良いと考える。「水辺空間の創出」が「効果的な貯留施設」としても意味を持つのではないかというふうに思ったので、こうした内容を盛り込めば、皆さんの意見をうまく折衷案としてまとめられるのではないかと思うがいかがか。

(事務局) 貯留施設の部分については、平常時のことも考えた内容や、水辺空間の創出といった文言を加えると、皆様の折衷案になるのではないかというご意見があったため、担当課と調整し、ここの表現を検討させていただく。

## ⑤意見5（大項目3－5）について

(委員) 「空き家対策」は、「空き家予防」の方がいいと考える。空き家を増やさないために予防とし、空き家対策は、空き家バンクを利用するなど、いろいろな話になると思うが、「空き家を増やさないためにソフト・ハードを駆使した空き家予防を進めるとともに、住宅セーフティネットの構築に取り組みます」と書くとより前向きかと思うが、委員の皆さんはいかがか。

(建築住宅課) 本市としては、予防を含めた対策ということで進めており、対策の中で予防や活用、流通を含んでいると認識しているので、これらを包含する形での「対策」でよろしいのではないかと考えます。

(委員) ただ、そうすると後ろの住宅セーフティネットに係る説明はあまり意味がないのかなと思う。「対策」に活用も含まれるというのであれば、調整が必要と感じる。

(委員) 空き家というのは、一つのキーワードになっていて、これを削ってしまうと、文章の意味が分かりにくくなってしまう。空き家を空き家にしないための施策と言っても、今の人口構成を考えると、実現はかなり難しいのではないかと思う。それで空き家のまま放置されるのが一番危険で、環境にも良くない。そういったことを踏まえると、やはり効果的な利活用を図ることを推進した方が良いのではないかと思う。効果的な利活用も難しいというご意見もあるかもしれないが、これまで本当に効果的な利活用について真剣に取り組んできたのかなと、少し疑問も感じている。このため、文章としては「空き家に対しては効果的な利活用を図る」というような表現にするのが良いのではないかと考える。

(委員) 空き家の利活用問題については、なかなか言及しにくい部分があるように思う。空き家は今も増え続けてしまっており、住宅の供給は、新築だけでも年間で約100万戸近く建てられており、結果として住宅が余る仕組みができてしまっている。そのため、効果的な対策というのは、第一は予防線を張る、つまり空き家を増やさないようにすることである。そのためには、今ある財産をどうするかという、相続などの非常に難しい話になってくる。ここは都市基盤整備部会なので、そういう部分を文章に盛り込むのはなかなか難しいと思うが、住民として都市整備に寄与することを市民一人一人が考えるということは、自分が空き家を生み出さないようにするということになると思うので、そこを推進していくような形は、都市基盤整備の観点からもアプローチができるのではないかと思う。そう考えると、私が言った空き家予防というのは、ワードとしては良いのではないかと考えてお話しした。対策という表現の場合、「何の対策をするのか？」という話が出てきてしまい、「今までも対策をやっているけど、全然空き家がなくなる」という話になってしまう。前向きに捉えるのであれば、

「予防します」といった表現の方が、より前向きな施策として受け取られるのではないかと思います。提案した。

(委員) 今の空き家対策の、それ以前の問題として、建築基準法自体が改正され、200㎡を超えなければ、建築確認の手続きを要せず、建物の用途変更ができる。こうした具体的な内容まではあまりご存じない方が多いのではないかと思います。建築住宅課などから、こうした制度をPRしていただき、必要な部分については用途変更を行い、利活用を図っていただく。あとは、減築という考え方があり、不要なものは、後々の負担にならないよう、減築する。この文章で言うと、「高齢化や人口減少等の社会問題に対処するため、法的に緩和されている用途変更を含めた空き家対策、空き家予防や住宅セーフティネットの整備」というように繋げるのがいいと感じた。建築基準法自体の法規制も緩和された部分もあるので、そういった面で減築も考えていると思うが、用途変更ということを前提にPRしてはいかがか。住宅が住宅の延長線でいくという時代ではなくなってきている。住宅も、例えばセーフティネット住宅のように、社会ケアするものに用途変更できるという、緩和された規定をもっとPRしていくことがこれからは必要かなということをおっしゃりたいと思っている。

(委員) 住宅に関しては、安い家を作っては壊し、新しく建てるというサイクルで出来ている。そうしないと、不動産業者も住宅メーカーもビジネスとして成り立たないためである。現実問題として、空き家を減らすというのは非常に難しいと思う。できることとしては、スクラップアンドビルドでみんな壊しているのを見直し、それをリフォームして、きちんとした形で、建物をリサイクルや利活用をするように、変えていくことである。そのためには、業者などが不動産業界に働きかけていく必要がある。ただし、これは個人の問題でもあり、私たちが直接立ち入れる話ではない。システム自体、今日本の不動産業界はスクラップアンドビルドで成り立っているため、非常に難しい問題だが、できることがあるとすれば、空き家をセーフティネットとして再活用することだと思う。市として空き家の情報を把握し、それを不動産業者に知らせる。個人の事情もあるかもしれないが、市ができることはそれくらいではないだろうか。空き家の情報を不動産業者に渡し、不動産業者がそれをプールして、新しい人たちに売っていく。そして、きちんとリニューアルしていく。現実問題として、それくらいしかできないのかなと思う。

(委員) 今おっしゃったように、減築しなくても効率的にまた利活用するという観点から考えると、用途変更するという考え方も良いのではないかと思います。ただし、それを知っている方は少ないと思うので、行政側での広報活動を通じて、PRしていただくことが大事である。

(委員) まず流通についてだが、最終的に建物は除却できるため、私が問題だと思っているのは土地の方である。だから空き家対策と言っても、建物に特化してしまっているの、どちらかというところ、空き地や残地など、所有者が分からなくなる土地の問題を指摘したい。だからまず予防して、予防線を張ってください、増えないようにしてください、そのうえで魅力ある形にして流通する流れが汲めるのは、セーフティネットとのつながりになるのかなと思う。そういったことを考えるのであれば、文章はあまり変えなくてもいいとも思う。ただ、前向きに捉えるのであれば、もう少しなにか変えた方がいいとも思う。

(委員) 「空き家対策や」ではなく、「空き家対策として」だと思う。空き家対策として、行政が空き家を把握し、それを再活用するようなセーフティネットを作っていくという形でないと、現実問題として不可能ではないかと思う。

(委員) 今、その空き家バンクは全国で全然機能していないと言われている。これは価値のない不動産しか登録できないため、借り手とのマッチングが全然図れないという問題があり、つくっても税金の無駄遣いではないかと言われている。そのような背景があ

る中で、例えば山形県鶴岡市や静岡県掛川市、そして広島市などでは、「ランドバンク」という仕組みを導入している。これは、土地をどうするかという話で、いわゆる民間区画整理のようなことをやって、価値のある土地にして流通する仕組みをつくろうとしているものである。行政として一番取り組みやすく、本来やるべきことだと思うが、行政としての意思決定が必要な話になってくるので、簡単に書けない内容であり、ご提案はできるが、なかなか難しい部分もあると思う。そのため、議論の結果、今は文言を変更せずに、このままでもいいと思っている。

(委員) 今は法律が変わり、相続したらすぐに登記する必要がある。そうすると今までとは状況が変わり、行政側でも土地の所有状況を把握できると思う。以前のように、その土地に相続人が誰もいないということは、もうあり得なくなる。現状分からないのは仕方ないが。

(委員) 今、所有者がわからない土地が本当に多くて、これからは多分減っていくと思うのだが、今わからない土地がたくさんあって困っている状態はどうにかしないといけないと思っている。例えば、向こう10年間であれば、例えばポケットパークみたいな公共が資する取組みであれば、土地を占有できるという事例があり、市がなにかやる場合は、空き家として所有者不明でもそういう助けがある。例えばこれが10年経った後にまだ所有者が出てこなければ、さらに10年使えるし、20年経ったら時効で所有できますよとか、そういう話に持っていけたとしても、時間がかかるので、その辺もどうするのかという課題はあるのかなと思う。

(部会長) 空き家対策を何とかしなければいけないということで、具体的に用途変更とか、いろいろなご意見をいただいた。ただ、総合振興計画で、こちらで文言を提示することは、なかなか非常に難しいため、空き家対策というのを積極的に日頃から捉える、状況を把握する、そういう方向で整理していただき、基本的にはこの文言ということでいかがか。

(事務局) 空き家を出さないようにするためのアプローチとして、スクラップアンドビルドからのリフォームへの転換であったり、建築基準法上の用途変更を周知していくことであったり、空き地所有者不明の未利用地を価値あるものにするためのランドマーク制度などが必要なのではないかというご意見は事務局側でも受け取ったので、今後の施策の参考にさせていただく。今の意見をまとめると、意見5の文章で、ある程度包含されているのではないかとこの意見であるため、修正しないこととする。

(部会長) 改めてここで皆様にお諮りさせていただく。部会報告書については、本日の議論を踏まえ、修正を行うこととなるが、最終確認については、部会長と副部会長にお任せいただくこととしてよろしいか。

(委員一同) 異議なし。

### 3 その他

事務局から次回の審議会について説明を行った。

### 4 閉会

長野副部会長より閉会のあいさつ

以上