

第 1 回越谷市空家等対策協議会 議事要旨

日時	平成30年7月3日(火) 9:30~12:00
場所	越谷市役所本庁舎5階第3委員会室
出席者	<p>(委員等)</p> <p>佐々木 誠 会長 桐山 和広 副会長</p> <p>石崎 一宏 委員 島田 玲子 委員 岡本 毅 委員</p> <p>佐々木 実喜雄 委員 蓮見 雄一 委員 岡田 博 委員</p> <p>山本 夏海 委員 川村 耕治 委員 長坂 宗治 委員</p> <p>百木 孝司 委員 高橋 努 委員 (代理:都市整備部 井出部長)</p> <p>(事務局)</p> <p>建築住宅課 平光課長、水口副課長、高森主幹、吉川主任</p> <p>都市計画課 須谷主事</p> <p>(委託業者)</p> <p>株式会社パスコ</p>
欠席	<p>(委員)</p> <p>大島 千帆 委員 齊藤 峰雄 委員</p>

1. 開会

2. あいさつ

都市整備部長よりあいさつ

3. 委員の紹介

4. 会長の選出

佐々木誠委員が会長に推薦され、承認された。

5. 諮問

諮問案件：越谷市空家等対策計画の策定について

越谷市空家等対策協議会会長に、越谷市空家等対策計画の策定について諮問した。

6. 議事

(1) 越谷市空家等対策協議会運営要領（案）について

事務局より以下の資料を説明し、原案のとおり可決された。

資料1 越谷市空家等対策協議会運営要領（案）

可決された運営要領に則り、会長が議長になり議事の運営を行なう。

第2条の規定に基づき、副会長の選出を行い、桐山和広委員が推薦され、承認された。

傍聴人が1名いたため、本要領に規定する傍聴人等の規定に基づき、協議会を公開会議とすることについて、各委員に諮ったところ、承認された。

(2) (仮称) 越谷市空家等対策計画の骨子について

事務局より以下の資料を説明した。

資料 2 (仮称) 越谷市空家等対策計画 (骨子)

資料 4 越谷市空家等対策協議会の開催スケジュール

以下、質疑・意見等

発言者	質疑・意見等
会長	「空家等対策計画」の最終的なボリュームはどのくらいになると見込んでいますか。
事務局	最終的には40～50ページ以上になるだろうと想定しております。例えば、本日は「資料3 本市における現状及び空家等の実態」の一部を抜粋して資料2に掲載しておりますが、最終的な「空家等対策計画」には資料3の内容も掲載する予定です。また、本協議会において、協議した内容や各委員が所属する団体等からの提案事項等についても盛り込んでいきたいと考えております。加えて、庁内においてより幅広く空家等対策に取り組むために、17課で構成する「空家対策庁内連絡調整会議」でも、協議を行い、空家等対策計画に反映していきたいと考えております。
会長	空家等は地域の問題であり、市民の関心も高いと思います。今の話を踏まえた「空家等対策計画」は、内容が多く、市民には少しかたい感じがしますが、市民に対する情報発信の方法は、どのように考えていますか。
事務局	最終的な「空家等対策計画」はかなりの量が想定されますので、A3用紙1, 2枚程度の概要版を作成する予定です。構成としては、概要版を見れば大体の内容が分かるような作りこみを心掛けようと考えております。例えば、所有者や近隣の方が相談しようとした時に、相談窓口を明確にすることや、所有者が自ら空家等の管理や予防を図れるものを作成していきたいと考えております。
委員	資料2についていくつか質問です。 ① 6ページ、「計画の対象とする空家等の種類」ですが、まだ空家等になっていない建物も含めているという点、「平成29年度越谷市空き家等実態把握調査」では、すでに市場に流通しているものも対象としているのですが、あまり対象範囲を広げるとボリュームが増えすぎてしまうので、一定の整理をすることも考えられます。また、市場に流通している空家は対象から外しても良いかと思えます。

	<p>② 今後、空家等対策に関わる相談体制を整備するうえで、 現行の「越谷市住まい・まちづくり協議会」が開催している 相談会との関連についてどのように考えていますか。</p> <p>③ 空き家バンクの登録状況について教えてくださいの すが、空家については、売りたい側、貸したい側と買いたい 側、借りたい側がいると思うのですが、登録状況はどのよ うな状況ですか。</p> <p>④ 「越谷建設推進協同組合」というのは、どのような団体 ですか。</p>
事務局	<p>順番にお答えします。</p> <p>空き家バンクについては後ほどご説明いたします。</p> <p>① 「計画の対象とする空家等の種類」について、説明いた します。空家等対策を行ううえで、空家等を増加させない 予防対策は重要だと考えております。例えば独居老人を把 握することで、空家等の予防対策につながりますので、そ のような建物も対象とすることについて本協議会で協議を 行い、本計画に反映したいと考えております。また、売買 等の不動産看板等がある空家等を対象にするかどうかにつ いては、庁内でも議論がありましたが、結論としては含め ることにいたしました。理由としては、昨年度実施しまし た「平成29年度越谷市空き家等実態把握調査」において、 不動産看板が掲示されている空家等であっても、看板自体 が大変古く、実際は流通していると言えないような空家等 も多数存在していたためです。</p> <p>対象範囲を広げることで、ボリュームが増えすぎてしまう 件ですが、現在、空家等の管理を地図上で行えるように、デ ータベースを構築しております。</p> <p>② 今後、相談体制を整備した後も「越谷市住まい・まちづ くり協議会」を含めた各種団体との連携は図っていきたく と考えております。ただ、空家等の問題は、実際に所有者 等と相談させていただいて感じたことですが、大変複雑で あり、多岐にわたるため、未登記や相続など、専門的な方 の意見が必要となっております。</p> <p>④ 「越谷建設推進協同組合」は、本市と災害時の協力協定 を結んでいる市内で建設業を営んでいる会社の集まりで す。数年前に竜巻等ありましたが、そういった災害時等の 緊急時に、早急な対応をしていただいた実績があります。</p>
事務局	<p>③ 空き家バンクは現在までに10件が登録されておりま</p>

	<p>す。現在は賃貸希望の方が多くですが、売却希望の方もいらっしゃいます。</p>
会長	<p>今後、空家等対策計画を策定するうえで、どの段階までどのくらいの協議ができるか、確認したいのですが、初回、2回目、3回目までの流れを再度、説明をお願いします。</p>
事務局	<p>第1回目と第2回目までに、空家等対策を行ううえでの大枠の提案やご意見をいただけたらと考えております。</p> <p>第3回目については、第2回目までにいただいた内容について協議・修正し、パブリックコメントという形で、本協議会で協議した「素案」を公表し、市民からご意見をいただきます。いただいたご意見等を踏まえたうえで、第4回目において、「案」としてご提示したいと考えております。</p> <p>また、本協議会以外でも、ご意見等をいただければ、事務局の方で対応させていただきたいと考えておりますので、よろしくお願いいいたします。</p>
会長	<p>スケジュールについてですが、第2回と第3回の中に「市政世論調査」と、「各地区ヒアリング」とありますが、本協議会がこの2種類の調査結果に対し、検討する機会はあるのでしょうか。</p>
事務局	<p>「市政世論調査」については既に内容が決定され、抽出した5,000人を対象に調査が開始されております。</p> <p>また、「各地区ヒアリング」は越谷市内の13地区に対し、各地区センターに赴き、「空家等対策計画」について概要を説明し、ご意見をいただく予定です。</p> <p>調査結果等につきましては、第3回協議会において、報告させていただきます。</p>
委員	<p>空家等の情報を把握するための越谷市における統計調査結果はあるのでしょうか。</p>
事務局	<p>資料3に掲載しておりますので、資料3をご説明いたします。</p>

事務局より以下の資料を説明した。

資料3 本市おける現状及び空家等の実態

以下、質疑・意見等

発言者	質疑・意見等
会長	「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が制定されましたが、本計画では空き地の扱いはどうなりますか。
事務局	建物のない「空き地」に関しては、本計画での位置付けは見合わせたいと考えております。理由としては、本市は過疎地等ではなく、建物を建てる等の条件が十分整っていますので、空き地等の問題に対しては、所有者が、ご自身で何とかしていただきたいと考えております。
会長	空家等の跡地の活用ということもあと思いますがいかがでしょうか。
事務局	<p>空家等の跡地についてであれば、訂正させてください。空家等を壊した後の跡地をどうしたら良いか分からないといった場合については、管理対策や活用対策が考えられますので、本協議会で検討していただきたいと考えております。</p> <p>ただ、今現在建物が無く空いている土地に対して、市の方から何かした方が良く働きかけることは、持ち主の方があってのことですから、その場合については、計画に含めないという考えをしたいと思います。</p>
会長	「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」について、今回は含めないということで良いでしょうか。
事務局	<p>現段階では、本特別措置法は公布のみのため、別のものと考えております。</p> <p>ただし、今後、施行に向けて空家等対策を行ううえで、関連する内容については検討していきたいと考えております。</p> <p>また、今後、運用するうえで、見直し等も想定されますが、本特別措置法の空家対策につながる部分について、協議いただくことは、計画を策定するうえで良いことと思いますが、本特別措置法の内容をそのまま本計画に反映させた場合、対象が限定され過ぎる可能性も考えられますので、本計画を策定する際には、社会情勢の変化等にあわせ、適宜見直しを行えるよう、検討していきたいと考えております。</p>
委員	空き地については、相談会でも問い合わせが多くあります。空家等は駐車場等、付随する土地の利用も含めると、活用の

	幅が広がると思います。
委員	特定空家等に認定し、助言又は指導、勧告、命令、代執行まで行っていくということを、本計画に盛り込むことはできるのでしょうか。
事務局	平成30年3月31日時点で、31件の特定空家等の認定を行い、指導を行っております。 特定空家等に対する指導については、空家等は個人の財産であり、行政が強制的に代執行等を行うべきではないと考えております。まずは、所有者を特定した上で、助言又は指導を繰り返し行い、それでも改善されない場合は、次の措置になります。指導を行ううえでのフロー等については、今後、計画に盛り込んでまいります。
会長	本計画の期間はどのように考えていますか。
事務局	越谷市総合振興計画の計画期間を踏まえて定めることを検討したいと考えております。
会長	総合振興計画については、期間のみを踏まえるのでしょうか。
事務局	総合振興計画は、市の上位計画となりますので、内容についても調整を図りたいと考えております。
事務局	今後の施策により利活用が進むかもしれませんが、適正な管理の行われていない空家等が増えていくかもしれず、不透明な状況と捉えています。その時点の実状を市の全体計画を定めていく中に反映できればと考えております。
委員	「越谷市空き家等の適正管理に関する条例」が平成27年に施行されていますが、この条例は第4次越谷市総合振興計画を踏まえたものですか。踏まえたものとする、「空家等対策計画」は第4次越谷市総合振興計画に則った条例を実現するためのものという位置づけであるのですから、第5次越谷市総合振興計画を待たなくてよいのではないのでしょうか。
事務局	第4次越谷市総合振興計画は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」や「越谷市空き家等の適正管理に関する条例」より以前に、構想が作成されたため、これらについて、盛り込まれてはいない状況です。そもそも、空家等の対策は「空家等対策の推進に関する特別措置法」よりも各市町村の条例が先行して施行されておりました。そのため、議員立法で法が制定された背景があります。越谷市においても空家等への対策を早急に進めなければならないとして条例を制定した次第です。

	<p>第5次越谷市総合振興計画を踏まえる必要があるかというご指摘ですが、まずは大きな括りが必要になることも事実です。今後の社会情勢を踏まえて計画を変更する可能性もありますので、総合的な検討の下、計画期間を見極めていきたいと考えております。</p>
委員	<p>資料3の空家等実態データを踏まえ、越谷市における空家等問題に対する危機感や他市と比較して、どう考えていますか。</p>
事務局	<p>人口の推移については、本市ではレイクタウン周辺での大幅な人口増加の影響で、他市と比較して良好ですが、市全域で考えた場合、地区によっては減っている地区もあるため、他市同様に危機感はあります。今後は、建物の耐震化等も踏まえて、早い段階での対策をしなければならぬと感じておりますので、皆さまからの専門的な意見を伺いながら、協議会において協議し、良い空家等対策計画を策定していきたいと考えております。</p>
委員	<p>危機感について、私見を述べさせていただきます。</p> <p>練馬区高野台のマンション計画を提案した際のことですが、今後30年間高齢化率は増えないうえ、高所得層であり、これからも住み続けたいかという調査に対しても住み続けたいと回答する割合が高いです。</p> <p>このような地区ではお金をかけても事業が成立する見通しが高く、前向きな計画ができます。</p> <p>建設費は、越谷とほぼ同じ程度で、将来的に家賃（事業収益）が減るとなると、事業をやろうとする人は少ないと思います。単純に空家等が増えるだけの危機ではないと思っています。</p>
事務局	<p>空家等を減らせば良いという問題ではなく、人が居住するという観点から、住宅政策も踏まえた対応を検討したいと考えます。</p>
委員	<p>空家等になる原因として、税制上の問題もあると思いますが、計画を策定するうえでどのように考えていますか。</p>
事務局	<p>税制上の問題として、土地に居住用の建物が建っていると、固定資産税の住宅用地の特例があり、空家となっているケースもあります。ただ、空家法では、特定空家等に対する措置として、勧告することによって固定資産税の住宅用地の特例が無くなることとなります。また、「租税特別措置法」による、空家等を譲渡した場合の譲渡所得3,000万円の控除とい</p>

	うものがありますので、本計画に反映させたいと考えております。
委員	越谷市で、土地を公園利用すると固定資産税が免除されるという制度があったと思いますが、そういう制度を活用できないものでしょうか。
事務局	おそらく「ふれあい公園」のことだと思います。確かに固定資産税の免除がありますが、規模と管理する数の問題があり、空家等に対して活用することは難しいと思います。越谷市空家等対策庁内連絡調整会議において、空家等の跡地をポケットパークとして利用するといった案がありました。今後、何らかの補助について検討したいと考えております。
委員	空家等を活用した「みんなの家」の運営の際、空家等の所有者が建物を無料で貸してくれましたが、固定資産税は負担してほしいと依頼されたことがありました。空家等を自治体や市が活用する際、固定資産税の減免措置ができるのならば、空家等の利活用は促進されると思います。
事務局	今後、「越谷市空家等対策庁内連絡調整会議」で公園緑地課等の関係課を交えて議論させていただきます。
委員	空家等対策に何かしらの補助金を検討していくということですか。
事務局	具体的に書くことは難しいと考えていますが、対策として計画に何らかの記載をする必要があると考えております。
会長	今後、計画策定に向けて協議を行っていくうえで、予防対策が重要になってくると思いますが、市で実際に行っている政策や考え方等を関係する部署から説明いただくことは可能ですか。
事務局	事前に事務局まで連絡をいただければ、対応可能です。関係する部署の調整や資料作成期間が必要となりますので、協議会開催の3週間程度前までにご意見等をお願いします。
委員	宅地建物取引業者として売買に携わると、空家等の売主は解体費用や譲渡税を払えない場合が多いです。例えば解体費用に助成金を適用することで、解体を促し、空家対策につながるので、今後、検討できればと思います。
会長	今後の検討事項にしたいと思います。
委員	道路に2 m以上接道していない敷地等で、再建築不可の建物は、放置するしかないのでしょうか。
委員	確認申請が不要の範囲で改修を行うという方法もあります。4戸の木造アパートを工務店が買い取り改修をして賃貸

	<p>を再開した事例もあります。</p> <p>木造の場合、築30～40年で資産価値は0になりますが、改修し、建物として利用を続けることは可能です。</p>
委員	<p>市街化調整区域の空家対策等について考えを伺いたいです。</p>
事務局	<p>一般的に、市街化を抑制する地域であるため、解体してしまうと再建築出来ない可能性もありますが、現在、開発指導課と連携をとり、対応しております。ただ、基本的には所有者個人が管理すべきですので、直せるものは直して使っていたきたいと考えております。</p>
委員	<p>市街化調整区域の戸建て賃貸物件の空家等が目立ちます。こういったものが今後どうなるのか心配です。</p>
事務局	<p>貸した相手がいなくなってしまうパターンがあり、市も対応に苦慮しております。</p>
会長	<p>他市において市街化調整区域の空家等でもリノベーションしてカフェにした事例があります。資料2の16ページの活用・流通対策において、全国の記載がありますが、空家等の活用については事例を参考にして、是非「空家等対策計画」に盛り込みたいと思います。</p>

7. その他

次回開催 8月24日(金)13:30～

8. 閉会