

第 2 回越谷市空家等対策協議会 議事要旨

日時	平成30年8月24日(金) 13:30～16:10
場所	越谷市役所第三庁舎1階 会議室1及び2 ※会議室3及び4から変更
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 佐々木 実喜雄 委員</p> <p>蓮見 雄一 委員 大島 千帆 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>齊藤 峰雄 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>都市整備部 林副部長</p> <p>建築住宅課 平光課長、水口副課長、高森主幹、吉川主任、森本技師</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>岡本 毅 委員 百木 孝司 委員</p>

事務局

越谷市都市整備部建築住宅課

1. 開会

2. あいさつ

佐々木 誠 会長よりあいさつ

3. 議事

越谷市空家等対策計画策定に向けた協議について

(1) 市内の空家等の現況・課題について

事務局より以下の資料を説明した。

資料2 越谷市空家等対策計画策定に向けた協議資料(第1章 1. 3・第2章)

以下、質疑・意見等

発言者	質疑・意見等
会長	空家等実態把握調査の結果、2,050件の空家等ということですが、空家率についての記載はありますか。
事務局	本計画においては、住宅・土地統計調査の空家率を記載しております。理由としては、本調査結果である2,050件を基に空家率を算出する場合、分母となる全体の値が実数ではない推計値となることから、空家率の根拠が乏しいと考えたためです。また、他市町村と比較する場合、5年ごとに実施している住宅・土地統計調査の値となるためです。
会長	他に何かご意見・ご質問等がありますか。
委員	越谷市の空家等対策計画を策定する目的は、地域の実情を踏まえて地域住民の安全で安心な生活を送れるようにするためだと思います。 空家法及び空き家条例が施行して3年経ちますが、実務を通じて、空家等対策を行って感じた事を教えてください。
事務局	本市においては、地域住民からの情報提供によって空家法及び空き家条例に基づいて管理不全な状態の空家等の所有者等に対して指導を行っております。 情報提供の内訳としては、草木・雑草の繁茂が50.5%、建物が35.2%で、主に草木等の繁茂と建物が計85.7%となり、大部分を占めている状況です。 そのなかで、空家法に規定する特定空家等までに達していない管理不全な状態の空き家等に対して、草木・雑草の繁茂については、空き家条例に基づき通知、助言又は指導ができております。

	<p>また、空き家条例には、応急措置というものがあり、所有者等を確認することができない場合に、行政が所有者等に代わって措置を執行することができる規定となっております。現在のところ1件のみですが、この規定に基づいて緊急性があり、早急な対応が必要な空家等に対して措置を実施し、近隣住民から大変感謝されました。</p> <p>ただ、近隣からの通報で多数を占めている道路に越境した植栽や強風時における外壁又は屋根等の飛散に対しての安全性を心配する声があるなか、空き家条例に規定する「応急措置」については、所有者を判明できない場合に実施することができる規定であり、判明できないと判断するためには、謄本、住民票、戸籍等を取得しなければならないため、大変な時間が掛かっており、早急な対応が難しい状況です。</p>
委員	<p>良かった点として管理不全な状態として草木等の繁茂への対応が可能なこと、苦慮している点として応急措置を実施する際に、所有者を特定する業務に時間を要し、早急な対応が出来ない事。さらに、所有者不明でないで応急措置を実施できないという事ですか。</p>
事務局	<p>はい、そうです。民法では、草木も含めて個人の財産となるため、枝一本を切る場合でも所有者等の承諾が必要な状況です。</p>
委員	<p>そういうことでしたら、応急措置は空家等対策を行ううえで必要性を感じますので、応急措置の拡大について本協議会で協議したいと思いますが、いかがでしょうか。</p>
会長	<p>緊急性があるものについては、所有者が不明でない場合でも、対応する必要があると思われます。皆さんはいかがでしょうか。ご意見があればお聞きしたいと思います。</p>
委員	<p>空き家に関係する苦情は、一般の苦情として行政が対応することであり、空家法とは別の話であると思います。空家法に基づき、行政が取り組み過ぎていて、所有者等との意識にギャップがあるのではないのでしょうか。</p>
会長	<p>全国で空家問題が結構叫ばれており、苦情が多くなっているのではないかと思います。行政が取り組み過ぎではないかというご意見でしたが、それを今回の対策計画にどう盛り込むかということと関連していると思います。</p>
委員	<p>所有者等が分かれば、地域コミュニティ、安全や防災の観点から措置をお願いすることはできるのですが、空家等の大きな課題というのは、何らかの法的根拠がない限り行政は動</p>

	<p>けないという部分だと思えます。</p> <p>例えば隣に雑草が茂っている、植木が隣の家まで伸びていて虫が発生していても、行政では何もできない状況です。例えば、足立区の場合、そのような住宅に対して、条例に基づき、行政代執行をかけていると聞いた事がありますが、措置に要した費用を行政が負担するのではなく、本来は所有している方が負担すべきものであると思えます。このようなことについて、この場での議論になるのではないかと考えています。</p>
委員	<p>今の意見に関連しまして、最近、ある空家の調査に同行させていただきました。このような空家等を見たことがないというほど竹が茂っていて、家は潰れており、私が見てもどこにどういうふうに建物が建っていたかが、よく分かりませんでした。</p> <p>この空家に対して、行政では個人の財産ということで措置を執行することができないという状況ですから、私も空家等に対する措置の議論は必要だと思っています。</p>
会長	<p>ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。</p>
委員	<p>自治会としては、空家等の問題で大変に迷惑しておりますし、早く何とかならないかということで行政に相談するケースが多いのです。今の皆さんのお話をお聞きしていると、この協議会は何に立脚しているのでしょうか。空家法により、行政や地域がどこまで介入ができるのかということについては、前提としてはどうなっているのでしょうか。</p> <p>空家等対策をすることはいいのですが、何に論拠して我々は対策をやっていくのか。所有権は個人にありますから、介入はできないでしょう。そこを解決するためにはいろいろなことをする必要があります。まず所有者等を探し当てる。所有者等がわからないものに対してはどのような対策を立てていくのか。その辺についてのある程度の目処がないと、協議会でいくら話しても答えが出てこない、対応ができていかないのではないかと気がしてならないのですが、その辺はどうなっているのでしょうか。</p>
会長	<p>ありがとうございます。法律的に私有権にどこまで踏み込めるかというあたりに関して、この辺であればできそうだとすることがあれば教えてください。</p>
事務局	<p>ご指摘のとおり、空家等、またその敷地も含めて、まず所有者の方の財産という前提があります。その財産に対して、</p>

	<p>行政から「空家等だから」とか「樹木が繁茂しているから」ということで勝手に切ったりするのは財産権を侵害する形になってしまいます。</p> <p>例えば、第三者から見て草木が繁茂している場合でも、所有者から見たら立派に植栽が生えているということかもしれないですし、昨今、ニュース等で取り上げられている問題として、ゴミ屋敷がありますが、所有者としては物を収集しているだけと聞きます。</p> <p>行政としては、まず空家法の観点から管理不全な状態が近隣に対してどの程度、悪影響を与えているかを調査し把握することとなります。</p> <p>空家法上、近隣に悪影響を与える空家は法に則り、特定空家等と認定し、助言又は指導をします。それでも改善されない場合には勧告、それでも改善されない場合は命令、最終的には代執行になります。</p> <p>代執行は個人の財産に対し、行政が代わりに措置をすることになりますので、近隣に対してどの程度危険か、所有者に指導等を行っても、改善等を講じるつもりがあるのかというところを見極め、判断しなければいけないと思います。</p> <p>また、先ほどお話のあった応急措置もそうですが、草木が繁茂している場合の指導において、枝が道路にはみ出してミラー等を隠しているのではどうかという通報があった場合でも、道路管理の部門では個人の財産を勝手に切ることは基本的にはできないとのことでした。</p> <p>ただ、所有者等が分かればお願いすることもできますし、連絡できれば「代わりに切ってもいいですか」という相談ができるのですが、近隣の方からすれば早く何とかしてほしいという気持ちで通報してくることがとても多いです。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございます。その意味では、他の自治体でも似たような問題が起きているかと思いますが、何か参考になりそうな事例などはありますか。</p>
<p>事務局</p>	<p>例えば川口市では、緊急措置として、管理が不全な状態に起因して、不特定の身体又は財産等に危害を及ぼす恐れがあり、かつ、法又は条例の措置を行わせる時間的余裕がなく緊急性がある場合に、必要最小限の措置ができる条例となっております。</p> <p>また、世田谷区では、安全代行措置として、法に基づく助言又は指導に係る必要な措置を講じることができないとき</p>

	<p>に、自己の負担において区に代行することを依頼することができる規定が条例にあります。</p> <p>また、八潮市においては、軽微な措置として、例えば開放されている窓の閉鎖等があります。</p> <p>他市においても、緊急措置を何を根拠に行うかが、実際に苦慮している点だと聞いておりませんが、緊急措置に関する先進市では、空家等対策計画を策定した際に、空家等対策協議会における委員の皆様からのご意見等をもとに、条例の規定について検討したと聞いております。</p> <p>先進他市を参考にした簡単な措置等ができるような条例等により、法律的根拠を持ったうえで措置等を行えるのではないかと考えております。</p>
会長	<p>ありがとうございます。他市の事例もあるので不可能ではないということのようです。地域の現状を含めて、ご意見はいかがでしょうか。</p>
委員	<p>うちの自治会においても、空家等が数件ありまして、以前から市のほうにお願いしているのですがなかなか話が進まないというのが現状です。</p> <p>今回の空家法が出来て、強制的に何かできるという希望が出来たのはすごく大きなところですよ。</p> <p>空家等が1件あるとネズミなどが来て不衛生になる、植木が道路標識とかカーブミラーなどをふさぐなど様々な問題が生じます。</p> <p>住宅を売るといっても、ひどい空家等が近くあると値段が下がり、周りの方の財産権を侵害しているという話を聞きました。</p> <p>空家等が1件あるだけで、周りの住民が苦勞していることは事実なので、1件でも空家等の問題が解決出来るような空家対策について、協議出来ればと思います。</p>
会長	<p>ありがとうございます。確かに空家等に限らず植木の繁茂で迷惑をかけることはありますが、特に空家等でそのような問題が起きているということなので、この協議会で協議する内容に適しているのではないかと私は思います。</p> <p>福祉の観点から何かご意見はございますでしょうか。</p>
委員	<p>すでに空家等になっている家についてどうするかという話もありますが、先ほど説明していただいたデータなどを見ても、これから空家等になっていく住宅が増えていくだろうということで、そこの対策は大事だと思います。</p>

	<p>施設への入所や病院に入院されたりする場合に、家を処分したり相続して移るという方は少なく、ご自宅を残したまま移られるということがあります。そして、自宅に戻ることは難しいということになると、空家等になる可能性はありますので、本人の意志で判断ができる状態のうちに、空家等にならないようにするというのも、大事な観点ではないかと思えます。</p>
会長	<p>ありがとうございます。ほかにご意見があればお聞きしたいと思いますが、いかがでしょうか。民生委員のご経験の中で何か空家等に関して実感することがあればお聞きしたいと思えます。</p>
委員	<p>私ども民生委員が訪問すると、最近の高齢者は「構わないでくれ」と言います。家族の方々からも「余計なお節介だ」という声をよく聞きます。</p> <p>それに連動して空家等も増えていますが、住環境の整備ということではもう少し安全・安心できるまちづくりができればと常に考えているところです。</p>
会長	<p>ありがとうございます。不動産の観点から何かご意見はございますでしょうか。</p>
委員	<p>今の法律では、高齢になって自分の意志を示すことが難しくなると成年後見制度を利用する形になると思えます。そうになると売買するにしても非常に制約があつて難しくなります。</p> <p>いま我々も研究しているのですが、民事信託(家族信託)という方法もあるということで、これを活用できればと思っています。</p>
会長	<p>ありがとうございます。不動産登記の観点から何かご意見はございますでしょうか。</p>
委員	<p>我々は、相続登記がされていなくて所有者等が不明となっている場合に非常に苦労しているわけですが、市のほうでも、その辺はいろいろと苦労されていることがあると思えますので、少し教えていただけますでしょうか。</p>
事務局	<p>相続登記問題というお話ですが、市のほうでも空家等の措置を行うにあたり、所有者を調べる過程で出てきております。</p> <p>まずはじめに、所有者調査の方法を説明しますと、法務局において謄本を取得し、所有者を調べるのですが、登記されている年代が、昭和30年代や40年代と大変古いことが多</p>

	<p>いです。その後、登記されている所有者の住民票及び戸籍を取得するのですが、所有者が亡くなられているケースが多い状況です。特に、管理不全な状態が著しい空家等に関してはとても多い状況です。その様な場合、原戸籍を取得し、相続人調査を行い、家系図を作成し情報を整理しております。ただ、相続人調査は、越谷市内だけではなく遠方に及ぶため、全国に対して住民票及び戸籍を取得しなければならない状況であり、調査をしても確知出来ない相続人等がいる場合もあります。</p> <p>このように、市でもある程度の権限で所有者調査を行えますが、専門家に比べて登記等の知識が乏しい部分もあり、苦慮しているのが現状です。その様な事に鑑みて専門家と連携や相談体制を構築し、情報共有が出来るとよいと考えております。</p>
会長	<p>ありがとうございます。現状と課題については、犯罪や火災の心配もあると思います。そのあたりについて、ご意見があればお願いします。</p>
委員	<p>今、警察では、登下校防犯プランというものが閣議決定された関係で、教育委員会や警察などと一緒に通学路の点検をしています。</p> <p>その点検の中で、危険な場所として挙がるのが空家等です。現在は教育委員会に情報提供をさせていただいているのですが、将来的にこの空家等対策計画ができたときには、教育委員会や警察などと情報共有を図っていただけると非常にありがたいと思っております。</p>
会長	<p>ありがとうございます。建築の観点からはいかがでしょうか。</p>
委員	<p>月に2回開催している、空家の相談会の話をしていただきます。</p> <p>相談者の中に、市街化調整区域にある土地に対して市から指導の通知が来た方がいらっしゃいました。それをどうしたらいいかという相談を受けたのですが、市街化調整区域で接道もしていないので、土地の価値は低いため、売れないと思いました。内容は、接道していない敷地の樹木の撤去方法と、相続をしていないので相続の手続きについて、どうしたらいいかという相談でした。</p> <p>おそらく、そのように解決出来ない悩みが、土地を長年放置する要因になってしまったのだと思います。</p>

	<p>相談会で行ったアドバイスは、近隣の方に相談して譲るしか方法はないかもしれないという話をしました。</p> <p>処分費や相続の手続きなどで赤字になる可能性もあるかもしれないですから、そういうものこそ市に譲るようなことができれば良いと思いました。</p> <p>また、市がやれることは、法律を満たす方法を考えることや、近隣の人たちとの協力を後押しすることができれば、もしかしたらその土地に価値が生まれるかもしれないと思いました。個人でやるのは難しいのですが、例えば無償で譲り受けて何らかの価値を生み出してプラスにするような方法があるかもしれないと思いましたので、感想ですが以上です。</p>
会長	ありがとうございます。学生の立場としていかがですか。
委員	活用ということを考えてみると、空家等を下宿先にしたりして少しでも安く住めたらいいなと思います。越谷は大学のある街ですし、大学に通うために下宿している学生もたくさんいるので、学生を取り込むところも話ができたらいいなと思います。
会長	<p>ありがとうございます。課題も多いですが、可能性もアイデア次第で出てくるというご意見をいただきました。</p> <p>行政の立場からはいかがでしょう。</p>
委員	現状の課題と今後の見通しという観点からすると、特定空家等に対する指導だけでも多くの労力がかかっている現状がありまして、今後の少子高齢化を考えると、さらにこの数は増えていくということが推測されますので、行政と民間と市民と皆さんの役割を整理した中での対策をまとめていくことが重要ではないかと思います。今の皆さま方の意見等をもとに議論を進めていただければと思います。

(2) 越谷市空家等対策計画(素案)の基本方針、施策等について

事務局より以下の資料を説明した。

資料2 越谷市空家等対策計画策定に向けた協議資料(第3章・第4章・第5章)

参考 適正管理対策、予防・抑制対策、利活用対策の実例紹介

以下、質疑・意見等

発言者	質疑・意見等
会長	前半でありました応急措置の拡大に関してですが、適正管理対策の中に入るということでよろしいですか。
事務局	はい、そうです。
会長	記載方法は、事務局のほうでご検討いただければと思います。 空家等だった不動産が売れたという事例があったのですが、それについて不動産の専門家として、少し補足説明をお願いできればと思います。
委員	事例としては、所有者が亡くなっており、独身で親も亡くなっていたことで、静岡に住んでらっしゃるお兄さんが相続人であったため、処分に困って、市に相談があり、遠方ということで、市から相続人に宅建協会の越谷支部に相談してみてもということで、連絡がきました。その後、宅建協会の越谷支部に所属している不動産業者が相続人と契約し、空家が解消され更地になりました。 もう1つは、先ほど説明の中に出てきた20年間売却に出していたもののなかなか売れないということで宅建協会に相談をいただきました。そして、所有者等が納得のいく金額で契約となり、建物はすでに解体し、空家等が解消されました。 我々とすれば、そういう形で宅建業者として協力して、空家等問題に対して連携を図りたいと考えております。 ちなみに、その中で一つ、解体前に私が現地調査したところ、明らかに直近、コンビニで買って来たもので中で食事をしている痕跡がありました。20年間空家等だったはずなのですが・・・。
会長	放っておけば大変な事態になっていたかもしれないですが、流通ができたということですね。越谷市は流通の可能性が高いということが分かりました。ありがとうございます。 それでは、説明いただいた資料に沿って協議したいと思いますが、3章から5章まで説明いただきましたが、まず3章と4章をあわせて協議したいと思います。

	<p>まず3章・4章の具体的な方針と具体的な施策についてご意見をいただきたいと思いますが、いかがでしょうか。</p>
委員	<p>大変に初歩的な質問で恐縮なのですが、空家等というのはマーケットに流通している物件も該当するのですか。例えば売りに出されてから10年未満のものは空家等としないというようなルールがあるのでしょうか。</p>
事務局	<p>空家法の空家等の定義としては約1年となっていますが、条例では、常時無人と期限がない状態です。</p> <p>不動産市場の流通に乗っているものに対しては、対策を行う必要はないのではないかと考えられますが、本計画における空家の定義には含める形となります。</p>
委員	<p>越谷市として、例えば10年未満の物件は空家等と判断しないとか、年数で定義を区切ることは難しいのですか。</p>
事務局	<p>実際のところ、不動産業者の旗が立っているなどすればわかりやすいのですが、そういったものがなく不動産市場に流通しているケースも多いと考えます。そのため、いつ市場に出たかということは確知できない状況があります。</p> <p>年数よりも状態に応じた対応が必要ではないかと感じています。</p>
会長	<p>ありがとうございます。空家等については国のほうで定義がありまして、いくつかに分かれます。</p> <p>2,050件のうち不動産で流通しているもの、あるいは別荘的な利用などもあって、それはきちんと管理されていて問題ないものと問題のあるものを区分しているので、空家等の定義そのものを変える必要はないような気がします。ほかにいかがでしょうか。</p>
委員	<p>施策の内容の「都市のスポンジ化について検討する」のうち、検討するとはどういうことでしょうか。</p>
事務局	<p>実態把握調査でわかってきた空家等の実態があり、今後は高齢化に伴って空家等が増えると思われますので、実際にスポンジ化している部分の洗い出し、どのような対応が可能かということを考えているということです。</p> <p>そのような中で、例えば隣同士の土地を合わせれば大きな土地として買い手がつく可能性もないとは言えないのですが、それは行政が対応するというより、民間の不動産団体等と連携しなければできないことだと思います。市が土地を売買したり仲介するわけにはいきませんので、民間団体と連携しながら対策方法を検討していくということです。</p>

会長	<p>今のような説明だとすると、この表現のまま計画書になってしまうと意味がわかりにくいですね。今のご説明の中には隣地取得ということがあって、確かに民間が仲介しないと始まらないことだと思いますが、民間がうまく活用できるように行政がサポートするとか、そういう例示が加わるとよいのではないかと思います。ほかにいかがでしょうか。</p>
委員	<p>教えていただきたいのですが、高齢世帯の空家化防止・予防のところで予防について重点的に取り組むということがあり、高齢者を重要視しているように思います。</p> <p>住宅確保要配慮者についての調査がこれから行われるということですが、住宅確保要配慮者については高齢者を重点的にケアするというのでしょうか。</p>
事務局	<p>予防ということで、高齢者世帯が増加する中で、信託、終活などを通じて空家等にならないための予防について記載しています。</p> <p>また、住宅確保要配慮者に対する、活用を検討するという内容です。なお、住宅確保要配慮者は高齢者だけをいっていることではありませんので。</p>
会長	<p>高齢者世帯は施設に入ったり亡くなったりということで空家化してしまうので、それを予防するという施策であり、後者のほうは空家等を住宅確保要配慮者に提供するという別の話ということよろしいでしょうか。ほかにいかがでしょうか。</p> <p>私から質問ですが、方針が書いてあるのですが、この分け方が少しわかりづらいような気がします。</p> <p>例えば36ページの方針1ですが、(2)の特定空家等を解消しようという部分のボリュームが大きいので、方針1は特定空家等の話に特化したほうがわかりやすいのではないかと思います。方針1の(1)適正管理のための支援は、方針2の予防対策のほうに移してはどうかと思います。</p> <p>それとは逆に46ページの3-(3)-1は特定空家等の除却の促進とありますが、これはまさに特定空家等の話なので方針1のところに入れたほうが良いと思います。</p> <p>特定空家等の解消の話がまず合って、それ以外のものを予防や管理、活用ということでまとめるとわかりやすいのではないかと思いますので、少しご検討いただければと思います。</p> <p>3章、4章についてほかにご意見がなければ、5章の計画の推進についてご意見があればお願いします。</p>

委員	空家等の状況を地図情報にして共有するというのは、公表することは考えていないのですか。また、特定空家等の認定状況等の公表はできないのでしょうか。
事務局	個人情報や個人の財産に関することであるため、公表することはできません。
会長	ご経験上、自治会や町会ではどんな情報があればよいということがありますか。
委員	<p>私の自治会では2年に1回、空家等の状況を調べています。その中で特定空家等に認定してほしいものが3件くらいあるのですが、それがどこまで進んでいるかということが心配なのです。例えば「ここは特定空家等に認定されました」という看板などが出れば、周りは安心するわけです。例えば、1年後に撤去しますなどの状況が分かれば安心なのですが、今は何も情報がありません。</p> <p>近隣からは何とかしてくれという相談が何度も来るので、そういうことにフィードバックできるような情報があればいいと思います。</p> <p>一番困っている特定空家等の除却を最優先でしてほしいというのが我々の考えです。</p>
会長	特定空家等の場合、勧告になると何か公表されますか。
事務局	勧告では公表はされません。命令の段階で標識の設置があります。
会長	私からの意見ですが、53ページに相談窓口があって、54ページにいろいろな分野が書いてあって、55ページには問い合わせ先が並んでいて、一般の人がどこに相談したらいいか迷ってしまうと思うのですが、相談窓口はある程度一本化するとか、ワンストップサービスという言い方がありますがそういう形がよいように思います。
事務局	<p>現在、庁内においては、建築住宅課を総合窓口として、ワンストップ化しています。ただ、相談が専門的で多岐にわたりますので、所沢市のワンストップサービスのように、専門団体も含めての体制とするか、検討していきたいと思っています。</p> <p>また、54ページに書いているように、法律や不動産に関することなどの多岐にわたる相談について、市でも対応が出来るように取り組んでいます。専門家に比べると知識は足りない状況ですので、各種団体と連携しながら、空家等対策を行いたいと考えております。</p>

会長	<p>市民等が見たときに、相談先が多く記載されていると、どこに相談すればよい分からないと思いますので、相談窓口に関する表現は、分かりやすくするような工夫もご検討いただければと思います。</p> <p>また、情報の周知ということが書いてありますが、情報をどこから得ればいいのかということも同様だと思います。</p> <p>例えば、相談窓口に行く前に知りたい場合に、ホームページを検索する際、あるページに行くとき一通りの情報が載っていて、そこから先は個別に分かれているようなものが分かりやすいと思います。そのあたりは今のところはまだ検討されていませんか。</p>
事務局	<p>今後、ホームページについては分かりやすく整備をしていかなければいけないと考えております。まず、市の窓口がどこにあるかということと、情報がどのくらい提供できるかということが大事になるかと思っております。各種団体との連携情報も、進捗に伴い対応していきたいと考えております。</p>
会長	<p>ありがとうございます。ほかにはいかがでしょうか。</p>
委員	<p>相談窓口の件ですが、住みたい人の相談などもあるのですが、そういった対応と情報共有みたいなことはどうなりますか。</p>
事務局	<p>それは、空き家バンクでの対応になるかと思っております。</p> <p>ただ、2,050件の空家等の可能性が高いもののうち、管理されている空家等が多くある事に鑑みると、登録物件が増えた時の対応については、協議を行わなければならないと思います。</p> <p>以前、秩父のほうで、固定資産税の納税通知書に空き家バンク関係の書類を同封した際に、空き家バンクの登録件数が増えたという話を聞いたことがあります。今年度から本市においても、固定資産税の納税通知書に空き家関係の書類を同封しておりますが、引続き様々な観点から協議していかなければいけない内容だと思います。</p> <p>実際、窓口に来られる方には、空家等に安く住みたい方や貸したい方がおりますので、情報発信につきましては、見る方が分かりやすい方法を今後の課題として、協議していくべきだと考えています。</p>
会長	<p>ありがとうございます。空き家バンクについてはこの計画書に盛り込まれていますか。</p>
事務局	<p>4章の施策にあります。</p>

会長	<p>施策だけではなく、実施計画に載せておかないと施策に書いただけで終わってしまうと思います。</p>
事務局	<p>検討したいと思います。</p>
会長	<p>ご検討をお願いします。同様に、NPO法人越谷市住まい・まちづくり協議会で行っている、空家等対策窓口はまた別ということですか。</p>
事務局	<p>市民等の目から見て、窓口がいくつもあるということはよくないと思いますので、今後協議していきたいと考えております。</p> <p>実際に、空家等対策を行っているうえでの問題は、本当に多岐にわたっています。相続問題、不動産問題等があり、どうしたらよいか分からないという所有者等が多いなかで、様々な分野の方の話を聞かないと対応することが難しい状況です。</p> <p>今後、市民相談を行なううえで、相談者が聞きたい内容の専門家に対して、相談出来る体制を考えていくことが必要なのではと思います。他市では、予約制で各種専門団体が月ごとに替わって相談会を実施しているということを知ったことがありますので、本市においても相談会の手法については検討していきたいと思います。</p>
会長	<p>活用も含めてということですね。</p> <p>ほかにいかがでしょうか。</p>
委員	<p>計画の目標ですが、最後の空家率について具体的な数値は出せないでしょうか。例えば将来予測がありますが、全国に比べて越谷市の数字はそれほど悪くないですが、現在は11%あたりを推移しているのが7年の計画の中でどのくらいとか、将来どのくらいを目標にしていくといったことがあるといいのではないかと思います。</p> <p>それには、例えば空家等がどのくらいの割合になると健全ではないと判断するかとか、現在はどのくらい発生していて、それが施策によってどのくらい抑えられるかということで目標値が決まると思いますので、ここにはそういうものがあってそれを目指したほうがいいのではないかと思います。</p>
事務局	<p>目標値については、委員の皆さまの意見を踏まえた記載を検討したのですが、目標値を定めるうえでの基準値が20年間で2.3倍になるという将来予測の数値しかなかったため、難しいと判断いたしました。</p> <p>ただ、数値目標があったほうが計画としてはわかりやすい</p>

	ということがあるので、検討していきたいと思います。
会長	ご検討いただければと思います。
委員	<p>計画を立ててそれがきちんと実行されているかどうか評価する時に、目標が達成されているかの判断は、ある程度数字などで見える形にしないと、評価がし難く、次の改善などにつながっていかないような気がします。</p> <p>計画の目標を見ると、なかなか数値を立てるのが難しそうな指標が並んでいると思ったので、少し数字的なことも含めて評価できるようなものを指標とするように、この協議会の中でも考えていくことが必要ではないかと思いました。</p>
会長	ありがとうございます。不動産や登記のことでご意見をいただければと思うのですが、いかがでしょうか。行政との連携とか情報、制度的なことなどがあればお願いします。
委員	古い空家等を所有している方には、どうやって売ったらいいかわからないという方がけっこう多いのです。だから、私の立場から言わせてもらえば、相談していただければそれなりのノウハウはあると思っております。
会長	<p>相談窓口の整備とその周知が必要ですね。そのあたりをご検討いただけたらと思います。</p> <p>ほかにいかがでしょうか。</p> <p>それでは時間も超過していますのでこのあたりとさせていただきます。いろいろなご意見をいただきました。前半は現状と課題ということで、皆さんのいろいろな立場から問題点がお聞きできたかと思えます。</p> <p>特に、空き家条例はあっても応急措置というのは、所有者等がわかっている場合はできないということで、応急措置の拡大が必要だろうというご意見がありましたので、ぜひそれは事務局でご検討いただけたらと思います。</p> <p>そして、3章、4章は方針と施策ということで、ここは先行事例もあって非常によく検討されてまとめられていると思います。</p> <p>越谷市なりのポイントや、やり方というのがあると思いますので、ぜひ5章の実施体制や相談体制等について今後また深めていけたらと思います。</p> <p>そのあたりについてぜひ専門家の皆さんはそれぞれのご専門がおありだと思えますので、よりよい議論を今後もいただけたらと思います。</p> <p>また後でお気づきの点や発言できなかったことがありまし</p>

	<p>たら、個別に事務局のほうまでご連絡いただけたらと思います。</p> <p>それでは時間を超えましたので、以上をもちまして本日の議事は終了させていただきたいと思います。皆さん、長時間にわたりおつかれさまでした。</p>
事務局	<p>皆様、長時間にわたりましてご審議いただきましてありがとうございます。今日いただきましたいろいろなご意見をくみ取りまして、今後、第3回、第4回の協議会に反映していきたいと思っております。</p>

4. その他

次回開催 11月5日(月)13:30～

5. 閉会