

令和2年度委嘱状交付式及び第1回越谷市空家等対策協議会 議事要旨

日時	令和2年(2020年)7月17日(金) 14:30~16:50
場所	越谷市役所本庁舎5階 第1委員会室
出席者	<p>(委員等)</p> <p>佐々木 誠 会長 岡本 毅 副会長 石崎 一宏 委員 細川 威 委員 石川 禎 委員 佐々木 実喜雄 委員 大熊 定男 委員 織田 正道 委員 坂田 佳代子 委員 深津 浩 委員 三大寺 滋 委員 島村 久孝 委員 高橋 努 委員(代理:都市整備部 林部長)</p> <p>(事務局)</p> <p>建築住宅課 平光課長、高森副課長、阿部主幹、吉川主査、森本技師</p>
欠席	<p>(委員)</p> <p>大島 千帆 委員</p>

次 第

越谷市空家等対策協議会委員委嘱状交付式

1. 開式
2. 委嘱状交付
3. 市長あいさつ
4. 閉式

令和2年度第1回越谷市空家等対策協議会

1. 開会
2. あいさつ
林 都市整備部長よりあいさつ
3. 委員の紹介
4. 会議の成立について
5. 会長の選出
6. 副会長の選出
7. 会議録の署名委員依頼
8. 公開に関する決議
9. 報告事項
 - (1) 越谷市空家等対策の概要及び実施状況について
 - (2) 新たな取組について
10. その他
11. 閉会

報告事項（１）越谷市空家等対策の概要及び実施状況について

事務局より、報告事項について説明

以下、議事

発言者	議 事
委員	私のイメージでは都市部よりも田舎のほうが空家が多いと思ったのですが、空家等実態把握調査の結果の分布図によると、線路付近に空家が多いことに驚きました。その理由がわかればお聞かせください。
事務局	駅を中心として約1キロ付近には住宅等が多いため、空家も多くなっています。また、過去に一带開発をしたところについては、建物と同じように所有者の方も高齢となっているため、空家が増えていると考えられます。なお、実態把握調査につきましては、自治会の調査と水道の閉栓情報の調査、現地確認等により、空家等の可能性が高い建物と判断したものを本市の地図にプロットしております。そのため、市街化区域等の住宅が立ち並んでいるところに関しては近隣住民等から空家に関する情報提供がありますが、市街化調整区域等で立ち並びが無い場合は情報提供が少ないケースもあるので、すべての空家が入っていない可能性が考えられます。
会長	今後の予防対策として、エリアを限定し、地域的な分析をすることで何か見えてくるような気もしますので、ご検討いただけたらと思います。
委員	空家の半分以上が旧耐震というのが気になっていまして、旧耐震の建物について何か対策は行っていますか。
事務局	越谷市内において、旧耐震基準で建てられた建物の中で耐震性のない建物は約1万件程度あります。これは空家に限ったことではなく、大地震が発生したときに崩れ、道を塞いでしまい、緊急車両が通れなくなるといった可能性もありますので、定期的に市から広報紙、ホームページ、地区センターだより等により周知を行っております。
会長	耐震に関してどのような補助制度があるか確認させていただきます。
事務局	越谷市では、職員による無料簡易耐震診断を行っております。その結果が一定の数値を下回る場合には、専門家による耐震診断を行っていただき、最大5万円の補助をしております。耐震改修については、最大40万円の補助をしております。また、マンションについても補助制度があります。

会長	住宅・土地統計調査の結果ですが、全国的には横ばいに近いのに対して平成30年の越谷市だけ減っている理由はありますか。
事務局	こちらは、住宅・土地統計調査における越谷市の結果であり、5,000件の抽出調査となっております。全国的には増えている状況ですが、今回の調査では埼玉県及び越谷市において、空家が減少したという結果となっております。空家率について、埼玉県自体が全国で一番低く、その中でもこの越谷を含んだ東部地区がとても流通が盛んということで空家が減っていると考えられます。
会長	ホームページの改定により、昨年度と比較して閲覧数が倍近く増えたということですが、その要因が分かれば教えてください。
事務局	まず、ホームページを改定するに当たりまして、空家等対策計画を策定しましたので、市民の方等にわかりやすく周知するため、構成を考え、変更しました。併せて、宅地建物取引業協会、シルバー人材センターとの協定を締結したことを市民の方に周知して、より流通促進ができるようホームページをその都度作り替えるようにしたため、閲覧回数を増やすことができたと考えております。
委員	特定空家等の件数の合計が87件、完了件数が24件、指導中の件数が63件とありますが、これは具体的にどのような指導をされているのでしょうか。
事務局	特定空家等の助言・指導通知書に、現地で撮影した写真や空家に関する啓発チラシ等を同封して、簡易書留等で所有者の方へ送付しております。1回目の指導で対応されない場合は、2回目の指導を行い、それでも対応されない場合には、状況に応じ、実際に所有者の方のお宅を訪問して、直接面会して指導するケースもあります。実際、県外に住んでいる所有者の自宅へ直接伺って指導等をしたこともあります。
会長	地区における説明会の参加人数が418人ということと、講師依頼を受けた事業者向けの説明会の参加人数が45人ということですが、これは感触としては多いのか、少ないのか、いかがでしょうか。
事務局	通常、地区センター等でこのような説明会を行うと、10人来れば良いほうと言われる中、多い会場では30～40人程来ており、13地区の合計で418人ですので、とても多くの方にご参加いただきました。また、講師依頼を受けた業

	<p>者向けの説明会の参加者が45名というのは、越谷市の空家対策についての講師依頼を受け、行ったものであるため、興味を持っている多くの事業者に空家対策についてお話しすることができ、有意義な説明会になったと考えております。</p>
会長	<p>地区説明会にはどのような方が来たか教えていただけますか。</p>
事務局	<p>近隣住民の方に加え、自治会のご協力のもと、自治会で活動されている方及び消防団、児童・民生委員、老人クラブ等の方にご参加いただきました。</p>
会長	<p>これに関して、何かコメントがありますか。</p>
委員	<p>空家に関しては所有者側も自治会側も困っています。こういった地区説明会を、もっと続けてやっていけたらよいと思います。</p>
会長	<p>防犯、防災に関してコメントがあればお聞きしたいのですが。</p>
委員	<p>北部方面で空家が集中しているように見えるのは、高齢の世帯が集中しているためと思われます。市役所でやっている空家発生予防の出張講座を地道に継続して行い、住民の方々の意識を変えていくことが重要だと思います。</p>
委員	<p>管理不全な状態の空家があると、近所の方は火災が起きたら怖いと感じます。地域に密着した消防団員の方々が地域の方々からの声を拾いやすいため、このような説明会に注目し、参加したと思います。そのような結果がこの説明会の人数に表れていると感じました。</p>
会長	<p>住宅産業懇話会及び宅地建物取引業協会の勉強会ということについて、何かコメントがありますでしょうか。</p>
委員	<p>建築住宅課から連絡をいただき、現地を確認して見積りをしたことはあるのですが、建物も朽ちて、周りには道路がないというような場所もありました。また、見積りまではして、実際そのあとは何の連絡も無いということがたくさんありました。市役所からその後お客さんに連絡を取っているか等、今後は教えていただきたいと思います。</p>
委員	<p>宅地建物取引業協会から司法書士の先生に講師の依頼をして、相続の案件について説明をさせていただいたのですが、やはり相続に興味を持っていらっしゃる方が多いというふうに見受けられました。</p>
委員	<p>市の職員が立入調査を行った件数、どういうケースで立入りをしているかというのが分かれば教えていただきたいと</p>

	<p>思います。</p>
事務局	<p>立入調査につきましては、空き家条例の権限で実施しており、基本的には敷地内まで立ち入って調査をしています。場合によっては不審者が入っているケースもあるため、鍵が開いていれば家の中をのぞく程度まではしております。通報いただいた案件につきましては全て、立入調査をしているような状況でございます。</p>
会長	<p>立入調査を実施した件数は何件くらいありますか。</p>
事務局	<p>通報いただいた701件全てに立入調査をしております。</p>
会長	<p>所有者不明の空家に対する、財産管理人制度というのが少し複雑なですが、委員よりコメントなどいただけたらと思います。</p>
委員	<p>実際、越谷市のほうで相続財産管理人の選任申立てを行ったケースがあって、その管理人に私が選任されて、今現在進行形の案件があるので簡単にご紹介させていただきます。 (～制度の説明～)</p>
会長	<p>この財産管理人制度というのは新しい制度ですか、このような事例が多いのか少ないのか、その辺りどうでしょうか。</p>
委員	<p>財産管理人制度自体はもともとある制度なので、空家対策のためのものというわけではありません。例えば市役所のほうで、相続人が誰もいなくて、固定資産税ばかり増えてしまっただけということで、相続財産管理人の申立てをされていたケースも何年前にありました。役所が申立てするのは年に数件なのかなという気がします。</p>
会長	<p>市としてはこの制度を今回実施したわけですが、今後増やしていくのか、どのようなスタンスでこれを取り上げて、今後に向けて考えられているのかお聞きできたらと思います。</p>
事務局	<p>市が公費で予納金を裁判所に納めるのですが、最終的に売買等によって、予納金を回収できるかどうかを慎重に判断したうえで、今後も引き続き行っていきたいと考えています。</p>
会長	<p>相続対策講座の実施ということで、17名参加されているということですが、これはどんな方が参加されているのか、人数的に多いのか教えてください。</p>
事務局	<p>10月8日のけやき荘での開催に関しては、施設の利用条件が60歳以上となっているため、参加者は全て60歳以上の方です。事前に施設の方にあまり参加者はいないと言われていたのですが、17名のご参加をいただきましたので、感触としては多くの方に参加していただけたと考えております。</p>

	す。
会長	講師としての感想をお聞かせください。
委員	市役所からの依頼により2回講師をしました。参加される方は相続や今後の空家のことについて、非常に関心が高く、熱心に聞いていました。関心があるけれども、今後私はどうすればいいのだろう、そういう人が多かったのですが、遺言書ってそんなに簡単に作れるのだとか、成年後見制度のことや手続はそんなに難しくないということが分かった等のお声を頂きました。予防、抑制、啓発という面で非常にいい講座だったと思いました。
会長	年齢制限を設けないという講座を今年度計画されているということですが、これはいつ頃計画されていますか。
事務局	年度当初は、秋頃に開催する予定でしたが、新型コロナウイルス拡大防止のため、今年度の開催ができるかどうか検討しています。
会長	私の提案としては、今はオンライン会議等、色々な方法がありますので、そのような検討をしていただけたらと思います。年齢制限を設けないということも重要だと思っております。
委員	死亡届の受付時に配布する案内の書面に、空家のことでお困りのことがありましたらご相談くださいということで、市役所の電話番号が記載してあって、とてもいい取組だと思います。実際、これを見て電話をかけてきて相談したというようなケースというのは結構あるのでしょうか。
事務局	件数は把握はできていないのですが、死亡届の受付時に配布される資料を見て、窓口にそのままお越しいただいて、ご相談いただいたケースがございます。
会長	宅地建物取引業協会との協定について、何か取組みがあればお聞きしたいのですが、いかがでしょうか。
委員	空家相談の案件は、売買がなかなか困難なものが多く、接道がない案件や火災で燃えてしまった案件、まだ遺産分割協議をしておらず相続登記ができない案件、相続人をこれから調査するため司法書士へ依頼をする案件等、非常に時間がかかる案件が多くて難儀した経験があります。数年前に火災で燃え、そのまま放置されている空家があったのですが、最近ようやく登記完了しまして、解体に向かっている案件が直近ではございました。
会長	結構手間がかかっているというお話だったと思いますが、

	<p>これは宅地建物取引業協会が協定締結したからできるけれども、一般の不動産業者では、全然収入にならないためできないことかと思います、協定締結の意義みたいなことは感じていらっしゃいますでしょうか。</p>
委員	<p>やはり行政のほうから、一つの目的は空家をなくそうということで、困っていらっしゃる市民の方に対して、宅地建物取引業協会のほうで何とかしてほしいということで持ってこられるのですが、通常不動産業者ですと利益を第一としますので、なかなか扱えないところを宅地建物取引業協会としては全力でやらせてもらっています。</p>
会長	<p>空家の流通ということですが、これはいかに使うか、どうしたらできるかといった、不動産的な知識だけではなく、建築士のレベルの建築的な知識も重要かと思いますが、その意味で、何かコメントがあればお願いします。</p>
委員	<p>建築のほうとしても、やはり狭小宅地の場合、解体してもそこにどの程度家が建つかというのは、建築基準法等の問題が出てきますので、非常に難しいことだと思います。解体しても家が建たないような敷地もあると思いますので、なかなか難しい問題だと思います。</p>

報告事項（２）越谷市空家等対策の概要及び実施状況について

事務局より、報告事項について説明

以下、議事

会長	空家バンクに関して、これは宅地建物取引業協会と連携ということですが、例えば東武スカイツリーライン沿線で探すという場合もある中で、越谷市という枠組みというのは少し使いづらいと思うのですが、いかがでしょう。
事務局	まず第1段階として、宅地建物取引業協会越谷支部のほうで、越谷市、吉川市、松伏町の空家バンクを立ち上げました。次は近隣市へ広げていき、ゆくゆくは埼玉県全体でできるようにしてほしいというところで、運用開始をしました。
委員	将来人口予測と空家率の推移の将来推計を見てみますと、私の予想だと、単純に人口が減るから、空家の数も増えると思っていました。この将来推計を見ると、人口は横ばいで、空家の数が圧倒的に増加するという推計がされています。 20年後や25年後は、今の新築も空家になる可能性があるため、爆発的に空家が増えてしまうのではないかと考えられますが、越谷市の新築はどれぐらい建っているか、分かれば教えていただきたいと思います。
事務局	詳しい資料はないのですが、おおむね1,500件程度の新築の確認申請が出ているような状況です。数年前のピークでは2,000件程度は確認申請が出ていた状況ですが、最近では越谷レイクタウンでの着工件数も横ばいとなってきていますので、新築自体も減っていると感じております。
委員	越谷市の場合、これから人口は微減でいくと思うのですが、やはり20年後は大幅に人口も減るとなると、空家が本当に爆発的に増えるという感じがしているので、今から根本的な取組が必要な気がします。
会長	上位計画として総合振興計画というのがあると思うのですが、その辺りで新築と空家のことについて、何か言及はありますか。
事務局	現在、総合振興計画の策定中でございます。その中の現況の課題というところで、都市のスポンジ化、人口減少、少子高齢化等が総合振興計画、計画都市マスタープランの中でうたわれております。 その中で、既存建築物の活用も含めた考え方というところ

	<p>がありますので、現在策定中の総合振興計画及び都市計画マスタープラン、そして今回の空家等対策計画の考え方を合わせながら、今の段階からの対策が大変重要と考えております。例えば市街地部分の空家をいかに活用するかということについて、やはり人が今後減っていく中で、人を呼び込む場合に新たに建てるのではなく、使っていない空家を資源として使うというような形で空家等対策に取り組んでいきたいと考えております。</p>
委員	<p>空家にしない我が家の終活ノートというのがあるのですが、これは具体的にどういう形で利用する予定ですか。越谷の社会福祉協議会でエンディングノートというのを作っており、重複するところもあるのかと思うので、連携を取って充実したものを配る等の方法を考えてもいいのかと思います。</p>
事務局	<p>まだ具体的などころまでは考えられてはいないのですが、チラシという形になるのか、もしくは冊子になっていて、エンディングノートとして使えるものになるのか、今後検討していきたいと思っております。少なくとも周知はしていくべきと考えております。</p> <p>また、今お話のありました、社会福祉協議会のエンディングノートについては把握しておりませんでしたので、社会福祉協議会と連携を図っていただけたらと思います。</p>
会長	<p>エンディングノートといえば、福祉に関わるお話だと思いますが、何かコメントがあればお願いします。</p>
委員	<p>老人だけで暮らしている家が大分増えていますので、お宅訪問を民生委員にできる限りさせて、地区と離れていかないような形を取りたいということでやっているのですが、3月からは新型コロナウイルスの関係で一切訪問できていない状態です。方向性としては、地域離れを起こさないような形で指導していきたいと思っております。</p>
委員	<p>今後の空家数や空家率について、2033年には今の3倍近くになるということですが、引き受ける遺族がない場合には先ほど財産管理人制度という方法しかないのでしょうか。</p>
委員	<p>一つの選択肢であって、他には市が実施できる、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく略式代執行という方法があります。</p>
委員	<p>その代執行というのは、これは市が権限を持っており、強</p>

	<p>制的な措置ができるということだと思いますが、これは法的には認可されているわけですか。</p>
事務局	<p>空家等対策の推進に関する特別措置法では、指導の一環として、助言、指導、勧告、命令、そして代執行があります。所有者がいる方に関しては行政代執行、所有者がいない場合に関しては略式代執行というものがあります。</p> <p>所有者がいる場合に関しては、助言、指導から始まりまして、勧告、命令、行政代執行と進みます。所有者がいない場合は、助言、指導する相手がいらないため、財産管理人制度や略式代執行が必要になってきます。この違いというものは、財産管理人制度につきましては、家庭裁判所に財産管理人を選任していただき、財産管理人の方が改善する方法です。略式代執行につきましては、市が所有者の代わりに改善する方法です。ただし、財産管理人制度につきましては、予納金としてあらかじめ費用が発生し、その後に解体等をした場合、さらに費用がかかってしまう場合がありますので、どちらを使うべきか慎重に考えなければなりません。また、財産管理人制度の申立てにおいては、家庭裁判所で厳密に審査をされます。そのため、半年から1年以上、所有者の調査を行い、申立てができる案件かどうかまで把握しなければいけません。それらを踏まえ、略式代執行すべきかどうか、応急的に職員で何かできないかというところを検討しております。</p>
会長	<p>そろそろ締めという段階になってきましたが、何かコメントはありますか。</p>
委員	<p>本市といたしましても、空家につきましては、先ほどありましたように、総合振興計画や、それに合わせた都市計画マスタープランの中でも課題として捉えさせていただいております。そういった中で、新たな取組みとしましては、活用可能な段階で、何らかの形で対応をし、今後の空家も減少傾向に向かえるような取組を進めていきたいと考えております。</p> <p>また、空家の問題には、地域の景観も含めて非常に影響がありますので、今までの調査も含めまして、自治会との連携や、出前講座を継続して、地域の皆様にも現在の取組状況を情報提供させていただきながら、さらなる協力を得られるように取り組んでまいりたいと考えておりますので、引き続き関係団体の連携を含めましてご協力いただければと考えております。</p>

会長

それでは、時間になってしまいましたので、そろそろ締めたいと思いますが、総括として意見を述べさせていただきます。

越谷市も色々なエリアがありますので、地域性を把握して、よりきめ細かい対策につなげていただければと思います。周知に関しては、固定資産税や死亡時での案内ということがありましたが、やはり福祉との連携ということも視野に入れた対策を今後していただけたらと思います。

特定空家に関しては、かなりしっかりされているなという印象があります。その中で、同封のチラシで助言、指導等もされているようですが、多くの委員からも意見のあった相続押しかけ講座は非常に良い取組なので、今後も継続して力を入れて進めていただけたらと考えております。

空家の活用・流通に関して、宅地建物取引業協会と協定を締結して進められていますが、これは一般の不動産業者だとなかなか難しいことを宅地建物取引業協会として前向きに取り組んでくださってはいますけれども、これも限界があると思いますので、行政として連携体制をより強化していただけたらと思いますし、空家も建築物であるため、この中に建築の専門家が入ってくる必要もあるのではないかと思いますので、今後検討していただけたらと思っています。

新たな取組ということで、住まいの終活ということと、福祉のセクションでエンディングノートという取組があるというお話もありましたが、これは同じ時期に同じような、共通する課題が含まれていますので、先ほどの繰り返しにもなりますが、福祉との連携も今後より深めていただけたらと思います。

民間との連携について、特に既存建物活用という中では、専門家が仲介するだけではなくて、最後、出口でそれを活用する人、それを住宅として活用する人かもしれませんし、もともと住宅だったけれども、非住宅用途として様々な、地域の居場所であったり、あるいは店舗になったり、あるいは在宅勤務が増えていますので、SOHOといった在宅勤務の延長上の施設とか、そういう可能性も今後出てくると思いますので、民間との連携もより進めていく必要があるのではないかと思います。

さらに視野を広げますと、総合振興計画を策定中ということもありますが、新築と既存建物をいかにバランスさせるか

という視点も重要であり、その中で既存建物の活用ということも検討内容に含まれているということですので、その辺りの上位計画と齟齬のない連携を取りながら政策の検討を進めていただけたらと思います。

以上、意見の総括と今後の対策の進め方についてということで、私からの意見でした。

それでは、以上をもちまして、本日の議事を終了とさせていただきます。委員の皆様、ご活発な意見をいただきまして、どうもありがとうございました。