

第1回 和光市空家等対策協議会 議事要旨

開催日時	令和5年10月11日(水) 10時00分～12時00分
開催場所	和光市役所 6階 603会議室
出席者	柴崎光子委員(代理出席:香取都市整備部長)、岩田昌之委員、田口知子委員、鈴木英之委員、赤松祐造委員、大澤昭彦委員、上原真人委員、松島明子委員、飯牟礼俊和委員、帖佐直美委員、木田亮委員(順不同)
欠席者	なし
事務局	香取都市整備部長 都市整備課:入谷課長、高橋、菊永、日下部 建築課:酒井 国際航業株式会社:村井、田井
次第	<ol style="list-style-type: none"> 1 挨拶 2 委員紹介 3 会長・副会長選出 4 議事 <ol style="list-style-type: none"> (1)和光市空家等対策計画策定スケジュールについて【資料1】 (2)本日の検討内容について【資料2】 (3)空家等の問題点・県内の空家等対策状況【資料3】 (4)本市の空家等対策(案)について <ol style="list-style-type: none"> 1.本市の空家等の現状・課題【資料4】 2.本市の空家等対策における取組方針及び施策(案)【資料5】 3.本市の空家等対策における施策(案)概要【資料6】 (5)第1回空家等対策協議会に係る意見聴取について【資料7】
傍聴者	0人

【議事要旨】

1 挨拶

〈事務局より資料確認及び会議成立の報告等を実施〉

〈柴崎市長より挨拶〉

空家等に関する問題は、社会問題の一つとして取り上げられ、市民の皆様の関心も高まってきた。本市においても、今後、少子高齢化の進展など様々な理由から空家が増加していくものと思われ、市内全域の課題であると認識している。

このような情勢を受け、昨年度に和光市における空家等実態調査を行い、空家等の実態を明らかにした。

今年度は和光市における空家等対策の方針となる、空家等対策計画を策定し、来年度以降、全庁的に空家等対策に取り組んでいきたいと考えている。

委員の皆さまの様々な専門性や見識、経験、思いを当協議会で発揮いただきたい。

2 委員紹介

〈事務局より名簿順に委員紹介〉

3 会長・副会長選出

〈和光市空家等対策協議会条例第5条第2項に基づき、会長に大澤委員、副会長に帖佐委員を選出〉

4 議事

〈事務局〉

会議は市民参加条例第12条第4項の規定により公開する。

会議録は同条第6項の規定により公表する。なお、会議録は発言者の名称と、その発言の要点を記載する要点記録の形式とする。

(1) 和光市空家等対策計画策定スケジュールについて【資料1】

〈会議資料に基づき事務局より説明〉

[質疑応答]

〈赤松委員〉

パブリック・コメントの前に、和光市議会への説明を実施していただきたい。また、スケジュールにも和光市議会に対し説明を行う旨を追加していただきたい。

〈事務局〉

スケジュール【資料1】に、和光市議会への説明を追記する。また、和光市議会へは第2回の和光市空家等対策計画(素案)を作成した内容で、パブリックコメントを実施する前に、説明する機会を設けたいと考えている。

〈木田委員〉

委員の任期は、2年となっている。和光市空家等対策計画策定後、令和6年度以降の取組を示していただきたい。

〈事務局〉

今年度策定している和光市空家等対策計画の方針を踏まえて、具体的な取組が決まると考えている。令和6年度以降、どの様にして空家等に対して対策を講じていくかがポイントとなる。例えば、特定空家等・管理不全空家等に対する対策の判断基準の策定など、具体的な空家等の計画・実施手順など必要に応じて実施する予定である。

〈木田委員〉

埼玉県内で、空家等対策計画が先行して進んでいる自治体もあるため、他自治体の情報を入手し、協議会で共有してほしい。良い事例は、和光市空家等対策計画に反映していければ良いと考える。

〈事務局〉

ご意見のとおり、後発ならでの利点を生かし、先行している自治体の事例を参考に、和光市空家等対策計画策定を進めていきたいと考えている。

〈鈴木委員〉

第1回庁内検討会は実施済みとのことであるが、その内容は今回の協議会で示されるのか。示されないのであれば、第2回協議会で構わないので、庁内検討会での議論の内容をフィードバックいただきたい。

〈事務局〉

本日示している資料は、第1回庁内検討会の内容が反映された資料となっている。ご意見のとおり、次回の協議会では、第1回庁内検討会での議事内容を含め、お示しできるよう工夫する。

〈鈴木委員〉

パブリック・コメントは、広く市民を対象にすると思うが、令和4年度に実施した空家等実

態調査の対象者に直接空家等対策計画に関する意見を聞くことが策定する空家等対策計画に対して、有効な回答を得られるのではないかと考える。パブリック・コメントの実施において、空家等所有者からの意見聴取の方法も検討いただけないか。空家等所有者の中には、市外や県外在住の方もいるのではないか。

〈事務局〉

空家等実態調査の対象者の情報は、事務局で把握している。

パブリック・コメントの実施方法や空家等所有者への周知方法に関しては、頂いた意見を踏まえ、事務局で確認させていただき、次回の空家等対策協議会で報告する。

〈赤松委員〉

他市に比べて空家等対策計画の策定が遅い分、和光市空家等対策計画の公表時には、なるべく実行計画の案も公表していただきたい。

〈事務局〉

今年度は空家等対策計画策定を目的としている。今後の検討・協議の進捗に基づくが、実行計画の案については、可能な範囲で実行計画(案)を和光市空家等対策計画に反映できるか検討する。

(2) 本日の検討内容について【資料2】

〈会議資料に基づき事務局より説明〉

[質疑応答]

なし

(3) 空家等の問題点・県内の空家等対策状況【資料3】

〈会議資料に基づき事務局より説明〉

[質疑応答]

なし

(4) 本市の空家等対策(案)について

- 1.本市の空家等の現状・課題【資料4】
- 2.本市の空家等対策における取組方針及び施策(案)【資料5】
- 3.本市の空家等対策における施策(案)概要【資料6】

〈会議資料に基づき事務局より説明〉

[質疑応答]

〈赤松委員〉

空家等総数が208棟となっているが、空家等実態調査を実施したのが1年前で、これから高齢化も進んでいくので、潜在的な空家等も捉えていくべきではないか。数年先の空家等総数を、現在あるデータから推測することはできないのか。

〈事務局〉

数年先の空家等総数を推測するとなると、情報が多岐にわたっており、どこまでを空家等としてカウントできるのか線引きすることが難しく、現時点で予測がつきにくい。

〈赤松委員〉

潜在的な空家等も意識して、空家等を予防する対策として、これから空家等になりそうな所有者を対象に予防策や啓発を行うべきと考えている。

加えて、動物のすみかに関して、ハクビシン等の害獣が増えていてとても苦慮している。

〈事務局〉

空家等に関する対策だけで害獣対策を全て賄うことは難しいと考える。本日頂いたご意見を踏まえて、空家等対策計画の施策内容を検討する。

〈大澤会長〉

数年先の空家等総数の推測は確かに難しいが、統計調査や基礎調査の結果を踏まえつつどのエリアに空家等が生じそうかを念頭に置きながら施策を検討してもらいたい。

〈鈴木委員〉

施策の内容は、全体を通して周知することが多いように感じた。市の周知方法として、現在、X(旧:Twitter)やLineを活用しているが、効果を考えて周知方法を検討したほうが良いのではないかと。X(旧:Twitter)やLineで市の情報が送られてくるが、写真が添付されている場合もあり、情報量が多く、なにを伝えたいのかわからないため、ポイントを押さえた内容にしてほしい。

空家等所有者だけでなく、これから住宅を購入する方に対しても意識啓発を行うべき

ではないか。今の所有者が若い世代であったとしても、30年後は、空家等になる可能性はあると思う。

〈赤松委員〉

宅建協会と協力して、空家等に関する意識啓発を実施していくことが必要ではないか。相続おしかけ講座は、空家に特化した内容ではないと思うので、空家に特化した講座の開講を市で検討してほしい。

空家等総数が208棟あるので、1棟当たり5,000万円の建替え費用を掛け合わせると、単純計算で100億円の経済効果があるのではないか。

ファミリー層が住める場所にするためにも、不動産会社に和光市に集まってもらって勉強会をする等、不動産専門家の力を借りて実行することが必要ではないか。

〈事務局〉

頂戴した意見については、和光市として総合的に検討していきたい。

〈松島委員〉

埼玉県行政書士会の空き家対策委員として、相続おしかけ講座を実施している。講座の内容としては、空き家だけではなく、相続や成年後見に関する内容も含まれており、空き家になる前の予防策としてどのような選択肢があるのか講義していて、講座を受講された方々からは好評いただいている。

講座を実施する地区により、重点的に説明する内容を事前調整することも可能なので、約1時間の講座の中で、例えば、民法改正を重点的に説明する等、柔軟に対応することはできる。また、講座後も開催した自治体や地域包括支援センターを通じて、市民の方から問い合わせがあった場合は、関係する窓口案内することも行っている。

〈木田委員〉

現在の空家は、相続が発生していたり、所有者が施設に入っていたり問題を多く含んでいるのが現状である。まずは、所有者や相続人を確定して、その中でどのような方策を取るかを検討する必要がある。

実際に集合住宅の中の空室は、西大和のような賃貸の場合は管理者がいるので把握ができるが、区分所有のマンションで実際に空室になっているところの実態は調べられているのか。

〈事務局〉

現在集合住宅に関して、調査を予定していない。集合住宅は、戸建てとは切り離して進めていきたいと考えている。

〈大澤会長〉

集合住宅に関しては、法律的にみると全部空室でないと空家としてみなせないとなっているが、現実的には空室が多いマンションをどう維持管理しているかは大きな問題であり、和光市は集合住宅が多い自治体でもあるので、検討していただきたい。

「【資料4】3 他市との比較」の表に空家率が記載されているが、分母に集合住宅の数量も含まれているか。

〈事務局〉

分母の住宅戸数には、集合住宅も含まれている。

〈大澤会長〉

戸建住宅に特化していく計画であれば、戸建住宅の戸数を分母にした場合の空家率を記載したほうが適切であると考えている。

〈事務局〉

頂いたご意見を踏まえて、和光市の空家率の修正をします。

〈大澤会長〉

管理不全等空家の34棟については、今後、特定空家の候補になり得るものと考えてよい。そうすると、もう少し戸別の実態を把握する必要があると考えられるので、そのようなところから実態把握を進めてもらいたい。

〈事務局〉

特定空家等や管理不全空家等について、頂いたご意見を踏まえて、実態調査を確認したい。

〈大澤会長〉

和光市独自の判断基準を具体化していけばよいと考える。周辺に影響がないのであれば、積極的に特定空家にする必要はないと思うが、苦情の有無ではなく、周辺環境への影響の有無で判断すべきである。

〈赤松委員〉

接道要件を満たしておらず建替えができないがために、空家等になっている場合もある。そのような空家等の対策についても、今回のテーマに入れて考えるべきではないか。

〈大澤会長〉

参考資料3に記載があるが、今回改正された「空家等対策の推進に関する特別措置法」の「1. 活用拡大」の中で、「①空家等活用促進区域」を指定することで接道に係る前面道路の幅員規制を合理化することが可能になるため、この法律を基に建替えを促していくことも可能ではないかと考える。そのような意味でも、現在の管理不全空家の状況を的確に把握し、整理することが必要である。

〈事務局〉

頂いたご意見を踏まえて、空家等対策計画への反映を検討する。

〈飯牟礼委員〉

接道義務違反で再建築ができないとのことであったが、実際に何件程度あるのか。

〈事務局〉

詳細な調査が必要なため、数量として確定できないが、実態調査で判明している208棟のうち、概ね50棟程度が未接道と想定される。

〈飯牟礼委員〉

仮に和光市で再建築ができるようにしても、住宅ローンを使う場合は、銀行が担保価値をみないというケースがあり、借り手が現れないことが考えられる。

〈事務局〉

活用促進区域に指定して接道規定が緩和されるとなっても銀行は担保価値がないと判断するのか。

〈飯牟礼委員〉

銀行による。

〈赤松委員〉

そもそも和光市が建築許可を下したから建物を建てているのではないか。

〈飯牟礼委員〉

当時の建築基準法と現在では基準が異なる。また、建築許可を受けないで建てた建物も存在する。

〈大澤会長〉

施策の中で金融機関との連携というのもあるので、国の制度等も踏まえつつ、進めていく必要があるのではないかと。

〈飯牟礼委員〉

宅建協会は、和光市と連携を図っていて、2か月に1度ではあるが不動産相談会を開催している。ただし、空家に対してだけの相談会ではないので、今後、宅建協会のほうで空家に特化した相談会を開催することもできるのではないかと考えている。

〈事務局〉

さまざまな角度でお話いただいたことも踏まえて、和光市として今回の空家等対策計画にどこまで反映できるか検討しつつ、皆様のご意見を反映しながら進めたい。

〈帖佐副会長〉

民法改正について、都市整備課だけでは情報が充分に入っていないと思います。特に登記に関するところは国も周知を進めているところなので、民法改正の内容に説明や案内があり、周知する内容の情報を取得する課と、庁内で連携して市民への周知を進める必要がある。

隣接から伸びてきている枝は、今までは伐採してほしいと所有者に言えるだけであったが、民法改正により、所有者に伝えても対応してもらえない場合は、一定期間も待てば伐採できるようになったので、市民に対して周知したほうが良いと考える。

現在このような問い合わせは、都市整備課ではなく、環境課へ来ることが多いと思うが、住民からの相談が入ってきやすい課と連携を図っていく必要があると思う。

〈事務局〉

都市整備課は、現在、空家に関する窓口になっているので、市民からの質問を頂いている。質問の例として、民地から民地へ草木の越境に関する相談があり、当事者同士の話し合いが困難なため、市が仲介して、対応をして欲しいという内容を頂くことがある。市としての対応ができないことがあるので相談者への対応を確認したい。

〈帖佐副会長〉

民法の条文であると、市が隣地に伸びている枝を切れるのではなく、隣にお住まいの方が切れるようになっている。和光市に市民向けの法律相談の窓口があると思うので、そこを紹介するのがいいのではないかと。

〈大澤会長〉

新規施策を含め、重要な施策については、詳細な枠組みを次回の協議会で示してほしい。

〈事務局〉

承知した。

(5) 第1回空家等対策協議会に係る意見聴取について【資料7】

〈会議資料に基づき事務局より説明〉

[質疑応答]

なし

5 事務連絡・閉会

〈事務局より事務連絡を行い閉会〉

以上

第1回 和光市空家等対策協議会に係るご意見（資料7）

■ご意見申出者:岩田昌之委員

ご意見
<p>【本市の空家等実態調査に関して】</p> <ul style="list-style-type: none">・令和4年実施のアンケートを例えば5年ごとに実施して、動向調査が必要ではないか。・アンケート中の60棟の空家で「特定空家」のレベルの建物は何棟あったのか。
<p>【本市の空家等対策における取組方針等に関して】</p> <ul style="list-style-type: none">・資料5：②-（1） 「管理不全空家等」、「特定空家等」の認定方法について、和光市において認定する項が必要ではないか。・資料5：②-（1）-5 樹木だけでなく、害獣虫についても駆除できるようにしてほしい。
<p>【各施策（案）の具体的な取組方法等に関して】</p> <ul style="list-style-type: none">・資料5：①-（1）-1 和光市民大学講座2024（生涯学習課）に空家特集を組んで開催してほしい。・資料5：①-（1）-3 介護施設に住む1人暮らしの人の情報を空家予備軍の傾向を知るため、都市整備課へ情報提供してもらえないか。・資料5：②-（1）-1 空家等の所管課が和光市以外に居住する空家所有者への連絡方法を考える必要がある。空家所有者への連絡手段を調べる法的根拠がほしい。・資料5：③-（1）-1 本当に和光市独自の空家バンクを設置する必要があるのか。ソフトを作るのに大きな費用が掛かるが、コストパフォーマンスが悪い。・資料5：③-（1）-3 和光市「空家等無料相談窓口」はすでに設置済であるか。過去に何件くらい相談件数があったのか。・資料5：③-（2）-1 空家を「こども食堂」、「高齢者コミュニティセンター」、「児童館」などに利用すれば補助金が出せる制度があればよい。・資料5：③-（2）-2 和光市に具体的な「重度障害者グループホーム」の整備予定が存在するのか。

■ご意見申出者:松島明子委員

ご意見

【各施策（案）の具体的な取組方法等に関して】

・資料5：①-(1)-6 令和6年4月から相続登記義務化等が開始されますが、先行して施行されている相続土地国庫帰属法はあまり周知されていないと思います。また、相続人不存在の場合の財産管理制度の見直し等法改正も行われているので、単に相続登記義務化ということではなく、不要な土地を相続した後の問題、相続人が不存在だった場合の問題等にどう対処するのも含めた法改正に関して、まず市民に向けたセミナーや相談会などを実施すると良いと考えます。タイミングとしては、相続登記義務化の施行前後にはニュース等で取り上げられると思うので、4～5月頃に実施すれば関心度が高まるのではないかと思います。

・資料5：①-(1)-3、4 「相続おしかけ講座」では、相続・遺言・成年後見を中心にお話しますが、将来空き家にならないための対策にもなりますし、現在空き家となっている原因として、相続手続が進んでいない、あるいは所有者が認知症等で判断能力がないために不動産処分や利活用が出来ないなどへの対策にもなります。そして問題意識を持っている高齢者は多いのですが、どこに相談したらいいかわからないという声をよく聞きます。ですので、市役所窓口、高齢者支援団体等、各専門家等が連携して、気軽に相談できる状態を作り、問題解決に向けたシステムを構築する。その一つとして、「相続おしかけ講座」も活用していただけたらと思います。

資料5：③-(1)-1 空き家を活用して事業を行う際の、届出や許認可申請などには、行政書士会も協力できると思いますので、是非ご検討ください。

■ご意見申出者:鈴木秀之委員

ご意見

【各施策（案）の具体的な取組方法等に関して】

資料5：②-(1)-4 管理不全空家等の認定については、なるべく基準を具体的な内容にし、認定の判断権者は複数の専門家の協議でなされるのがよいと考える。また、所有者に対しては、認定された場合に、不服を申立てることができる手続を担保すべきと考える。以上については、特定空家等の場合にも同様に検討すべきと考える。

資料5：③-(1)-1 まず、和光市空き家バンクの設置については、空き家バンク自体の仕組みの周知と、関係者間のトラブルが発生した場合の対応について検討されるべきと考える。

次に、「わこぐる」との連携については、当該サイトは商工会会員の紹介サイトであるので、どのような形で連携を考えるのか、その内容を明らかにすべきと考える。

【今後の会議運営に関して】

第1回の協議会は、協議すべき事項が多く、また委員からの意見も色々な方向からのもので、協議会としてまとまりがなかったように感じた。

もう少し協議すべき事項をしぼる、協議内容ごとに意見を求めるなど、協議会の進行について再考した方がよい。

ご意見

【業務対応の現状と今後の施策（案）に関して】

地元の方（特に地主）からの相談をうける事も多いのですが、特に最近多いのが、長期にわたって相続登記をしていないがどうしたら良いかとの相談です。今までこのような相談はなかったのですが少しずつ増えてきています。

これは、法務局等でのポスターによって知ったというように、相続登記が義務化になるのだから、登記していない不動産も今後しなくてはならないから、登記手続きして欲しいとの事です。相談先が司法書士というのも記載されているため、相談が増えていることだと思います。

私が思うに現況のポスター等による周知では、「土地」だけに重きを置いているように感じ、同時に周知させるとのこと（意識啓発）が、すごく重要なことであると感じました。

一方、空き家に対する相談は、少しずつ増えているものの、他の相談のついでに聞かれるような感じです。どこに相談して良いのか分からないとの声が多いのが現状です。

今は、まだ管理できるかも知れないが、相続等が発生するとややこしくなりますので、公正証書遺言の作成受任や将来の対策として後見性制度等の説明をしています。司法書士としては、所有者が将来的に不明になることは避けたいので、空き家対策の予防策として業務にあたっています。

遺言等でなくても、空き家バンク等の活用等有効活用をする方法があるかと思えますので、空き家にしない為の講座は大変有効かと思えます。ただ、相談者毎に事情が違うかと思えます。1つの専門家ですと内容が偏ってしまいますので個別の相談も必要かと思えます。

上記は、所有者が判明しているケースですが、判明していないケースでは近隣の方からの相談になります。草木や枝が伸びてきていてどうしたら良いのか分からないといった事例です。民法改正がなされ所有地を侵害していたら切除してよいことになりましたが、現状では難しいです。催告のしようがありませんし、費用も近隣の方が実際は支払うような形になりますので、結局躊躇されていらっしまいました。

こちら改正後の制度になりますが、相続財産管理制度という制度があります。この制度に興味があり相談される方もいらっしまいます。財産の一部のみの管理（予納金も従前より減少）となり、利害関係人で申立てができる点が管理人、申立人に対して負担が減りますので今後相談も増えていくかと思えます。

他にも相談がありますが、専門外ですと次につなげるのがなかなか現状では難しく、そのまま帰られることもありました。

ですので和光市をはじめ、各専門家同士の情報等の共有の必要性を感じています。空き家に関しては、「まず」どこに相談してよいのか分からない。

周知の重要性を実感しておりますので、和光市には、法務局等にある土地を重きにしている宣伝とは差別化した空き家対策のポスター等で周知をしていただきたいです。