

## 第2回 和光市空家等対策協議会 議事要旨

開催日時	令和6年2月19日(月) 10時00分～11時45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、大澤昭彦会長、松島明子委員、飯牟礼俊和委員、帖佐直美副会長、木田亮委員(順不同)
欠席者	上原真人委員
事務局	都市整備課:入谷、高橋、菊永、日下部 建築課:清水 国際航業株式会社:村井、田井
次第	<p>1 開会</p> <p>2 本日の検討内容【資料1】</p> <p>3 報告事項 (1)和光市空家等対策計画策定スケジュール(変更)について【資料2】</p> <p>4 議事 (1)本市の空家等対策における施策、実施スケジュール(案)【資料3】 (2)庁内検討会、協議会 意見への対応状況(重要事項)【資料4】 (3)庁内検討会、協議会 意見への対応状況【資料5～資料12】 【当日資料1】</p> <p>5 その他 (1)第1回和光市空家等対策協議会資料他市との比較データ修正 【当日資料2】</p> <p>6 事務連絡・閉会</p>
傍聴者	0人

## 【議事要旨】

### 1 開会

〈事務局より資料確認及び会議成立の報告等を実施〉

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。

### 2 本日の検討内容【資料1】

〈会議資料に基づき事務局より説明〉

[質疑応答]

なし

### 3 報告事項

(1)和光市空家等対策計画策定スケジュール(変更)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]

〈鈴木委員〉

第3回和光市空家等対策協議会の開催日時は、委員に対して、いつ頃までに提示いただけるのか。

〈事務局〉

第3回和光市空家等対策協議会の開催日時については、協議会を開催する1～1か月半前までには、各委員に対し、日程を提示する方向で考えている。

### 4 議事

(1)本市の空家等対策における施策、実施スケジュール(案)【資料3】

〈会議資料に基づき事務局より説明〉

[質疑応答]

〈赤松委員〉

空家等対策計画(素案)について、市議会で説明、報告されるのか。

また、第5次総合振興計画に、和光市空家等対策計画で策定した事項は反映させるのか。

〈事務局〉

和光市空家等対策計画(素案)の策定後、パブリック・コメントを実施する前に議長報告等を予定している。第5次総合振興計画については、所管課と協議の上、必要に応じて反映することを検討する。

(2) 庁内検討会、協議会 意見への対応状況(重要事項)【資料4】

〈会議資料に基づき事務局より説明〉

[質疑応答]

〈赤松委員〉

空家等に関する市民からの問い合わせがあった場合、窓口対応は環境課が実施していた認識である。庁内検討会において、環境課からの意見はなかったのか。

〈事務局〉

第2回庁内検討会にて環境課から適正管理や実施計画に関する事項について意見を頂いている。環境課にヒアリングを行い、空家等対策計画(素案)に反映する。

〈赤松委員〉

窓口を一元化するというのは市民にとっていいと思う。苦情・相談等についても窓口で対応できるようにしてほしい。

〈事務局〉

苦情・相談について窓口で対応し、その苦情・相談内容に応じて専門家へ案内する仕組みを検討するご意見として参考とする。

〈鈴木委員〉

空き家バンクの設置に関しては、市は官民連携の方針で進めていくという理解でいいか。

〈事務局〉

市は空き家バンクを設置する方向で考えている。近隣市の取組と同様に、宅建協会と連携して空き家バンクを推進することを提案している。

〈鈴木委員〉

資料10で、近隣市の空き家バンクの運営状況のうち、令和6年1月時点で、物件掲載数が3市ともに0件となっている状況を考えると、空き家バンクを運用して効果があげられるのか。市としてはどう考えているか。

〈事務局〉

宅建協会と近隣市にヒアリングを実施したところ、空き家バンクに掲載する案件が少ない理由は所有者自身で土地・家屋の売買を行うため、空き家バンクの利用件数が少ないなどの意見があった。

しかしながら、空家等の利活用を行う一つ的手段として、この制度を紹介することは価値があるという意見もある。

〈大澤会長〉

費用対効果を確認の上で、市単独のサイトを構築すべきなのか検討した方がよい。

他市において、空き家バンクのホームページは近隣市間で連携しているのではなく、各市が単独で作成、設置しているのか。

〈事務局〉

各市がそれぞれ単独で作成している。

〈大澤会長〉

近隣市と連携したホームページの作成や各市の空き家バンクに他市の空き家バンクのリンクを貼るなどの工夫が必要だと考えるが、市としてはどう考えているのか。

〈事務局〉

空家等対策計画を策定する上で、他市の状況を踏まえながら空き家バンクの検討をしている。

費用対効果はすぐに期待できないかもしれないが、官民連携の空き家バンクを利用の検討を具体的に進めていきたいと考えている。

〈飯牟礼委員〉

朝霞市、新座市、志木市が空き家バンクを運用しているが、朝霞市・新座市については宅建協会と協定を締結した後から登録件数が0件である。

建替えができる場合は、空き家バンクに登録する前に不動産会社が売買を行う場合が多い。和光市で空き家バンクを設置したとしても登録がないと考える。

空き家バンクを整備する姿勢は間違っていないが、現状のままでは、建替えができない空家等の対策をどうするべきかが重要だと考えている。

〈事務局〉

効果が見込めないため空き家バンクを設置する必要はないという判断もあるかもしれないが、空き家バンクを設置しない場合、市民が利活用等のサービス提供を求めたときに、代替りの施策が必要になると考える。

〈赤松委員〉

空き家バンクに掲載する場合、個人情報公開されることに対して躊躇する人も出てくる

と思う。

空き家の所有者は多くは高齢者であるため、高齢者や相続を受ける人に対して細やかに相談を受けてもらえる相談所や紹介所を設けた方がいいと考える。

〈飯牟礼委員〉

不動産は、物件の条件や状態に応じて、Aランク、Bランク、Cランクの3段階(例示)に分類される。Aランクの場合は、接道条件があり、通常の中古物件として売買されるので空き家バンクは必要ない。Bランクの場合は、条件付きで接道条件が満たされ建て替えが可能になる。空き家バンクに登録することで買い手が見つかり利活用につながる可能性は考えられる。Cランクの場合は、接道条件が満たされないため、建て替えが出来ない。

Aランク・Bランクの物件は中古住宅として、通常の流通で売買がなされ、Cランクの物件は課題が残ってしまい、通常の流通で売買がなされない。そのため、Cランクが空家等になる可能性が高い物件になるため重点的に対策する必要がある。

〈事務局〉

例えば、市がCランクの物件情報を持っていても、その物件を流通させる術がない。そのため、空き家バンクという手法を用いて、物件を流通させることができると考えている。一つの空家等の流通手段として、官民連携の空き家バンクを設置してもよいと考える。

〈飯牟礼委員〉

空き家バンクを整備して利活用を促進するよりも、空き家バンクを含めて窓口を一元化することや空家等の問題に関する周知徹底、相談窓口の周知等が重要なのではないか。

〈大澤会長〉

空き家バンクが機能しないのは、仕組み自体が問題なのか、又は周知が足りていないのか。空き家バンク自体が必要ないということよりも、それを上手く活用する方法を考え、周知徹底ができるような仕組みを整えてほしい。

(3) 庁内検討会、協議会 意見への対応状況 詳細説明【資料5～資料12】

〈会議資料に基づき事務局より説明〉

[質疑応答]

〈赤松委員〉

資料8で、未接道の空家等に関する棟数の記載があったが、現在は空家等ではないが、接道条件を満たしておらず建替えできない建築物の棟数は把握しているか。

現在は空家等ではないが将来的に空家等になる可能性が高い物件についても調査して

いただきたい。

〈大澤会長〉

空家等対策計画を策定するに当たって、すべての空家等になる可能性が高い物件を把握するのは難しいと思うが、空家等の予備軍や建替えができないところがあることを念頭に入れておくことが必要である。

〈事務局〉

接道条件を満たしておらず建替えができない建築物の棟数は把握していない。国の統計調査、都市計画基礎調査、空家等実態調査を利用しながら、引き続き空家等になる可能性がある物件の推計を行い、空家等に対する対応を検討する。

〈大澤会長〉

議論の進め方について、資料4は個別の質問に対する回答よりは、テーマごとに変更点や協議事項をまとめ、それに対して議論したほうが整理しやすいので、事務局は今後の進め方も検討してもらいたい。

〈事務局〉

承知した。

## 5 その他

(1)第1回和光市空家等対策協議会資料他市との比較データ修正【当日資料2】

〈会議資料に基づき事務局より説明〉

[質疑応答]

なし

[その他意見等]

〈赤松委員〉

高齢化社会が進んでいくなかで、遺産相続等で空家等に関する問題が増加する。空き家バンクだけではなく個別に相談できる体制、例えば弁護士相談を設けてほしい。

〈事務局〉

次回の協議会では、空き家バンクを設置した場合と設置しない場合のケースにおける取組方法を改めて提示し、委員の皆さんの意見を踏まえながら設置の有無について検討を進めていきたいと考えている。空き家バンクを設置する場合は、無料相談窓口との連携を強め

ていく。協議会・庁内検討会で議論された内容については、継続して検討を進めていく。

〈大澤会長〉

資料4の第1回空き家等対策協議会後に提出された意見書に関する岩田委員への回答について、全国版空き家バンク、三郷市に関する記載があるが、空き家バンクの説明の際に触れていなかったもので、補足説明いただきたい。

〈事務局〉

三郷市については、資料9の他市事例調査において、宅建協会と連携した空き家バンクについて情報提供を頂いたため取組事例として紹介している。

全国版空き家バンクについては、官民連携で進めるものとほぼ同じ扱いをしており、表現を変えて記載した。今後の説明方法、内容記載の仕方を検討する。

## 6 事務連絡・閉会

〈事務局より事務連絡を行い閉会〉

以上