

第3回 和光市空家等対策協議会 議事要旨

開催日時	令和6年8月26日(月) 10時00分～11時45分
開催場所	和光市役所 5階 502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、上原真人委員、飯牟礼俊和委員、帖佐直美副会長(順不同)
欠席者	松島明子委員、木田亮委員
事務局	都市整備課:渡邊課長、林課長補佐、岡部主査、箕浦主事補 国際航業株式会社:村井、牧野、田井、中澤
次第	1 開会 2 議事 【報告事項】 (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3】 (2)和光市の空家等を取り巻く現状と課題について【資料4】 (3)空家等対策における基本方針について【資料5】 【協議事項】 (1)和光市の空家等を取り巻く環境(現状・課題・特徴)について 【資料6 上部】 (2)空家等対策における施策・事業について(和光モデル作成に向けて) 【資料7-(1)、(2)】 (3)空家等対策における基本方針について 【資料6 下部】 3 事務連絡 4 閉会
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 議事

【報告事項】

(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3】

〈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が5月20日から延期した理由は、空家等の流通体制及びリノベーションに関する検討を行うためであると認識している。本日、流通体制及びリノベーションについて説明いただけるのか。

〈事務局〉

協議事項(2)で空家等の利活用及びリノベーションに関する取組を紹介し、和光市としてどういった施策が必要であるか、取り入れていくべきかについて協議いただく予定である。

〈大澤会長〉

今回の協議会での協議事項は、計画素案の構成及び施策の方向性に関する協議との認識であったが、素案に具体的な施策が反映されていないので議論が難しい。

前回の協議会において、空き家バンクの設置可否について議論があったが、市としての検討結果を説明いただきたい。

〈事務局〉

前回の協議会における委員からの意見を踏まえ、空き家バンクの設置は考えていない。空き家バンクに代わる取組として、取組方針③で示している利活用の促進において利活用のための体制構築に関する具体的な取組内容を検討している段階である。

〈帖佐委員〉

パブリックコメントの実施までに計画素案に関して議論する場がないため、協議会を設けるべきではないか。

〈鈴木委員〉

計画素案について議論するには、期間や会議回数が足りない考える。パブリックコメントの実施までに計画素案を確認する場を設けるべきだと考える。

〈岩田委員〉

パブリックコメントの実施までの1か月の間で、計画内容の確認、意見の提出、意見に基づき計画を修正することは難しいため、第4回協議会をパブリックコメントの実施前に行い、計画素案を確認する場が必要と考える。

〈大澤会長〉

パブリックコメントの実施前の期間において、書面確認だけではなく、計画素案が一度固まった段階で計画素案を協議する場を設けた方がよいと考える。

〈事務局〉

本日の委員の皆さんからの意見を踏まえ、パブリックコメントの実施時期も含め、市で今後のスケジュールの見直しを行い、改めて報告する。

(2)和光市の空家等を取り巻く現状と課題について

〈会議資料に基づき事務局より説明〉

[質疑応答]

なし

(3)空家等対策における基本方針について

〈会議資料に基づき事務局より説明〉

[質疑応答]

〈岩田委員〉

全体方針について、和光市では空家の数を減らすため、市場への流通を促していくというのが方針という理解でよいのか。

〈事務局〉

市内の物件の特徴や空家の状況を踏まえると、空家等の数を減らすためには、市場への流通を促し、利活用を促進させることが一番有効であると考えている。

〈岩田委員〉

取組方針の順番に意図はあるのか。

〈事務局〉

空家等対策においての時系列を考慮している。最初に市民等から寄せられる相談を受けて、利活用や適正管理の取組を行う想定である。

〈岩田委員〉

空家等対策は、適正管理を行ったのち、利活用に結び付けていくと考えるので、利活用の促進と適正管理の促進の順番を変えたほうがいいのではないかな。

〈事務局〉

いただいた意見の内容も含めて、協議事項(3)で議論したいと考える。

〈大澤会長〉

全体方針の文章について、空家等の発生を防ぐことも目的のための手段であると考え。手段と目的の関係を明確に伝えるために、文章を見直したほうがよいと考える。

【協議事項】

(1)和光市の空家等を取り巻く環境(現状・課題・特徴)について

〈会議資料に基づき事務局より説明〉

〔質疑応答〕

〈上原委員〉

市の現状として、空家等の所有者からの相談が少ないということだが、相談があっても相談先が分からない場合や、所有者として先代の名義が残っている場合があり、費用や時間を要することから見送るということが多い。

〈大澤会長〉

上原委員から説明いただいた現状を素案に反映するように検討してほしい。

〈岩田委員〉

市の特徴に水害リスクが比較的低いと記載があるが、市全体としては水害リスクが低いエリアが多い一方で、水害リスクが高いエリアに住んでいる方が存在するため、空家等対策計画としての表現の見直しをした方がよい。

〈事務局〉

水害リスクに関する表現や記載内容を見直す。

〈大澤会長〉

計画(素案)の第3章で和光市の特征として示している水害リスクや地価について、第2章にも記載すべきである。また、市の特征、数値などの根拠を示して客観的に記述し、考察につなげるとよい。

(2)空家等対策における施策・事業について(和光モデル作成に向けて)

〈会議資料に基づき事務局より説明〉

[質疑応答]

〈鈴木委員〉

資料7-(1)「空家等対策における施策・事業(マトリクス図)」のうち、市から重要であると考えた施策は利活用・除却が主となっており、予防・管理の視点での取組がなかったように思う。予防・管理に関する取組をどう考えているのか。また、相談体制の拡充についても方針に掲げられているなかで、この方針に関する施策も事務局から提示されなかったと思う。これらの施策についてはどのように考えているのか。

また、前提として、多くの先行事例が示されたが、資料配布から会議までの期間が短く、全ての取組を理解できていないため、施策の詳細に関して議論することは難しい。市として、どのような協議を期待しての会議資料であるかを説明いただきたい。

〈事務局〉

相談体制については、都市整備課が空家等相談の窓口となっているが、他の部署にも空家等に関する相談があるため、その状況を踏まえ相談窓口の一元化をすることを考えている。市だけで解決できる問題だけではないので、民間団体含め協力体制を強化していく必要がある。

〈大澤会長〉

相談体制について、予防・適正管理・利活用のそれぞれの場面で対応体制や対応内容が変わる。和光市モデルでは、どういう段階でどういう相談ができるのかが分かる体制図のようなものを作り示した方がよい。

〈事務局〉

資料の配布が遅くなってしまい申し訳ございません。資料7-(1)「空家等対策における施策・事業(マトリクス図)」は、和光市モデルを作成するにあたり、取り入れるべき視点、内容について議論するため、全国の事例を示した形である。

資料で示した施策の中で気になる施策・事業があれば説明するので意見をいただきたい。

〈大澤会長〉

資料によって、全国の施策、事例が多様にあることはある程度わかる。しかし、和光市としての目的、行いたい施策が読み取れないため、施策を取り入れるべきか否か、改善点に関する意見が言いづらい。素案の更新の際に、和光市がどのような目的でどのような施策を行うのかを示してほしい。

〈事務局〉

リノベーションスクールや空き家マイスターなどの施策を参考にして、利活用・リノベーションに関する施策を進めていければと考えている。リノベーションスクールは、人材育成の視点から和光市に取り入れたいと考えている。流通体制の組成に関しては、愛知県の宅建協会の取組が先進的であると考えている。これらを空き家バンクに代わる施策として例示しており、意見をいただきたい。

〈大澤会長〉

和光市としてどの部分に重点をおいて施策を考えようとしているのか示していただきたい。例えば、今説明いただいた人材育成などの目的、視点を示していただきたい。

また、資料の中で、川島モデルが強調されているため、和光市として取り入れたいということは伝わるが、川島モデルには空き家バンクが含まれている。市として空き家バンクを設置しないとしている方針との関係性について説明いただきたい。

〈事務局〉

和光市の流通可能な空き家に関しては、基本的に空き家バンクに登録せずに流通できると考えている。改修などで価値向上を図る空き家に関しては、リノベーションを行うことを想定しており、宅建協会や建築士事務所協会との連携、協力を図りたいと考えている。

川島モデルでいう「0円マッチング」は、和光市における無接道敷地にある空家等の解消に関連すると考えており、これらの視点を参考に、和光市の空き家の状況等を踏まえ、和光市モデルを検討していきたい。

〈大澤会長〉

和光市モデルについては、次回、議論しやすいように川島モデルのように体系的に示していただきたい。

〈帖佐委員〉

川島モデルや空き家マイスターを取り入れる場合、埼玉県宅建協会が協力してくれるか確認がとれているのか。

リノベーションスクールについて、紫波町にどのような効果があったか確認しているのか。

〈事務局〉

宅建協会には相談はしていないが、空家等の対策に関する協定を締結しているので、その内容を拡充する方向で協力しながら進めていきたい。

〈国際航業〉

紫波町では、過去複数回の短期集中スクールが行われており、スクール参加者の中から具体的な起業者が出たかをKPIにしていたようで、具体的に起業があり一定の成果を上げたようである。

過去のスクールで一定の成果は上げているが、紫波町での継続実施は見られない。

〈帖佐委員〉

宅建協会との具体的な連携方法やリノベーションスクールについて、和光市として具体的な取り入れ方の検討を行い、どのような形で取り入れるかを示していただきたい。

〈飯牟礼委員〉

和光市と宅建協会は協定を締結しているので協力していく方向である。市に空家等の相談があり、そこから宅建協会につないでもらい、宅建協会が空家等の相談を受けるという流れが考えられる。

〈大澤会長〉

リノベーションスクールについて、住宅をメインにした事例があるのか。

〈国際航業〉

紫波町においては、住まなくなった空き家を、主に観光関連施設やインキュベーション施設として活用することが検討されたと聞いている。

和光市でスクールを開催する場合は、前半で説明があった現状・課題も踏まえて、住宅の価値を高めて蘇らせるという視点も重要と考える。

〈大澤会長〉

和光市は住宅需要が高いので、住宅としての価値をどう高めていくのかという視点での検討も行っていきたい。

川島モデルはどの程度実績があるのか。

〈事務局〉

0円マッチングの実績はまだなく、通常の空き家バンクに登録するにとどまっている。

〈大澤会長〉

和光市が、川島モデルのどこにポイントをおいて参考にしたいのかがまだわからない。ワンストップ窓口があることと、宅建協会がアドバイスしてくれるというのがポイントだと思うので、その先をどうするのか検討していただきたい。

(3)空家等対策における基本方針について

〈会議資料に基づき事務局より説明〉

[質疑応答]

〈赤松委員〉

空家等が倉庫、駐車場、マンション等に代わる例が多いため、市場への流通に関しては、和光市のまちづくりの観点から、どのような用途に誘導していくかを示したほうがよいのではないかと。

また、価値のある空き家、伝統のある古民家の保護や活用という視点を加えた方がよいのではないかと。

〈大澤会長〉

まちづくりとの連携について、何か方針はあるか。

今回の空家等対策計画は空家等をいかに解消するかが目的であるが、単に空家等を解消すればよいわけではなく、まちづくりの視点、方向性を取り入れながらまとめてほしい。

〈事務局〉

都市計画マスタープランや立地適正化計画において、直接的に空家等について言及してはいないが、今後空家等対策と連携しながら各種計画を改定していく必要があると考える。

〈大澤会長〉

上位計画の中に空家等対策について言及されていなくても、まちづくりの方向性を踏まえて、空家等の活用を促せるようにしていただきたい。地区計画等を活用しながら、各地区のまちづくりの方向性に対応した空き家対策を実施することが必要なのではないかと。

〈事務局〉

検討します。

〈大澤会長〉

古民家など歴史的な建造物が空き家になってしまうケースがあるということに関して

はどう考えているか。

〈赤松委員〉

過去、古民家が解体された事例があり、地域の方が惜しんで写真をたくさん撮るような事例があったことを補足する。

〈大澤会長〉

市において景観計画は策定されているのか。

〈事務局〉

策定している。

〈大澤会長〉

景観重要建造物や資源として位置づけている中に住宅があれば、住宅として残せるような施策もありうるのではないか。

〈事務局〉

歴史的な建造物においても、景観計画等と連携しながら検討する。

リノベーションスクールの事例の補足として、先祖代々からの家なので流通は考えていないが、行政を通じまちのために活用してほしいという話もあるので、そのような古民家などを維持し、利活用の起点などにできないか検討する。

〈大澤会長〉

今補足いただいた目的や方針と併せて施策を示していただかないと、施策のよしあしの判断がしづらいので、次回は目的等も含めて示していただきたい。

〈岩田委員〉

前半での意見の繰り返しになるが、取組方針③と④を入れ替えた方が適切であると考ええる。まずは適切な管理があり、その後に利活用の流れになるのではないか。

〈事務局〉

前半で補足したとおり、取組方針は時系列を考慮して並べており、発生予防した結果、空家等が発生した場合に、利活用を促して利活用できないものを適正管理する流れを想定していた。本日の意見を踏まえて、まずは適切な管理を促すことが必要と思うので、順番の入れ替えを検討する。

〈大澤会長〉

取組方針は時系列で並べているとのことであったが、相談のタイミングは様々な場面で生じるため、それぞれの段階に応じた相談体制が示せるとよい。

また、方針や施策の検討を進めるに当たって、各主体の役割や責任の部分も追記することを検討してほしい。

〈赤松委員〉

空家は周囲に迷惑をかけている状況なので、もっと行政指導等ができるようにできないか。空家等の問題の中で樹木等に関するものが多いので、イメージなどを追加してわかりやすくしてほしい。

〈事務局〉

補足図、イメージの追加を検討する。

〈岩田委員〉

素案の計画について、概略でもご説明がないのか。

〈事務局〉

（素案の概要を説明）

〈岩田委員〉

計画素案について、改めて内容を精査したものが配布され、意見を提出し、それらの意見をもって再度協議するスケジュールに変更になるとの認識でよいのか。

〈事務局〉

改めてスケジュールを検討して、提示する。

3 事務連絡・閉会

〈事務局より事務連絡を行い閉会〉

以上