

会議録

会議の名称	座間市空き家等対策協議会会議		
開催日時	令和5年3月17日（金） 14時00分～14時55分		
開催場所	ハーモニーホール座間 大会議室		
出席者	佐藤会長、後藤委員、井上委員、今西委員、古谷委員、加藤委員、島村委員、伊藤委員、湯浅委員、古田委員		
事務局	市民部 田川部長 市民部 市民協働課 加藤課長、山口係長、大矢主査、山田主事 都市部 都市計画課 松尾課長、小西係長、金光技師		
会議の公開可否	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 一部公開 <input type="checkbox"/> 非公開	傍聴者数	0人
非公開又は一部公開とした理由	—		
議題	<ol style="list-style-type: none"> 1 パブリックコメントの結果について 2 座間市空き家等対策計画（案）及び概要（案）について 3 座間市空き家等対策協議会規則について 4 その他 		
資料の名称	<ol style="list-style-type: none"> 1 パブリックコメントの結果について 2 座間市空き家対策計画（案）及び対概要版（案） 3 座間市空き家等対策協議会規則新旧対照表（案） 		
会議の結果			
議題1－4	提案内容について審議した結果、可決		
議事の詳細			
会長	座間市空き家等対策協議会会議を開催する。		
事務局	議題1 パブリックコメントの結果について、資料1に基づき説明。		
会長	これに対する質疑はあるか。		
委員	<p>対策計画の内容そのものは充分だと思うが、パブリックコメントの意見を受けて、今後考えていかなければならないことがある。</p> <p>住民がいなくなったことを把握するのは難しい。市民・自治会等からの情報提供は、自治会のリソースが湯水のようにあるのであれば、どんどんお願いして実行すれば良いが、自治会・町内会も高齢化が進み、対応が難しいこともある。やはり、住宅の所有者本人の責任はあると感じ</p>		

る。住宅を購入したが、どうしようもなく、管理ができなくなったことで、所有者本人も悩んでしまい、放置されることもある。その結果、周りのリソースを使って対策をしなければならないことは、今の時代に適していない。海外では、意見No.9～11のような対応は既に実施されており、人に貸し出して活用してもらうような制度がある。ただ、日本でそれを実施すると人口減少と相まって不動産価値、住宅ローンの担保価値が低下してしまう。北欧では、所得税を多く課税する代わりに、住宅は安く手に入る。家計で最もお金がかかるのは住宅と子ども教育であり、それを国が先取りしているため、北欧の方が手厚く感じると考えている。日本の場合は安い税金で手厚い福祉があり、所有者本人が住宅を購入し、管理をしてきた財産であるという考えもあり、親から譲り受けた住宅を簡単には手放すことはできないのではないかと感じる。これまでの住宅・不動産市場では、若い世代に住宅を購入してもらい、住宅ローン等によりお金を流通させてきたこともあり、突然空き家だから取り上げる、固定資産税を2倍にするといった法律ができて、相当な混乱が生じる社会になってしまう。

そういった観点からもこのパブリックコメントのご指摘のようところまでは踏み込んだ対策はできないのではないかと思います。頂いたご意見に対して、所有者本人にどのように自覚してもらい、責任をもってもらいかをわかりやすく伝えていくべきなのかなと思うため、ホームページ等で回答を公表する際には、少しその点を意識してもらえると良い。2035年には日本人の85歳以上の人口が1,000万人になる。現在空き家ではないが夫婦二人暮らしや単身の世帯は、どこかで住宅を売却して老人ホームに入りたいと考えている。今後、空き家は人口減少によって増えていくとは思いますが、その前に生活支援や福祉・介護事業が伸びてくると考えられるため、その中で所有者本人に意思があるうちに、近所の人や介護ヘルパー、地域包括支援センターがケアに入り、住宅をどうするかについて発生抑制の観点から対応していくことが計画の一つの柱になっていると思う。生活支援や介護予防と一体となって、住まいも重要な福祉・介護資源であるという観点からも、分野横断的に対策を考えていかなければならない。

総合計画や都市計画マスタープラン、住宅マスタープランなどの上位計画と一体となって運用していく視点を持てると、かなり実効性が出てくるのではないかと考える。

会 長	目の前の空き家だけでなく、将来も見据えて、所有者本人の責任という視点も持ちながら、一步一步進めてもらいたい。
委 員	所有者に対するわかりやすい周知、庁内連携を含めた職員同士の情報共有、上位計画との連携による取組の推進が重要である。ご指摘のとおり、高齢夫婦・単身世帯が増加していることもあるため、ご意見を参考に進めていきたい。
事務局	ご意見No.1 2に記載されている具体案3、4というのは、議題資料1の1ページ目のご意見No.3、4という理解で良いか。
委 員	そのとおりである。 パブリックコメントを1ヶ月間募集したが、2人からの意見提出というのは少なく感じる。都市計画審議会にも委員として参画しているが、都市計画マスタープランのパブリックコメントも同様に少なかった。人口に対してもらえる意見が少ないため、今後空き家に対して、市民に対する周知については、ホームページだけではなく、紙面で周知するなどの方法も取り入れ、様々なご意見や情報をもらえるのではないかと考える。
事務局	ご意見をもとに検討し、市民に広く周知していきたいと考えている。
会 長	広報などでも周知していきたい。
委 員	空き家に対する広報という点では、ACP（アドバンス・ケア・プランニング）としてエンディングノートなどの活用はしないのか。概要版3ページのフローの中で「空き家等をなんとかしたい」というのは願望であり、YESかNOかでは判断できないため、この段階でどう啓発していけるかが重要だと思う。都市計画や住宅分野からのアプローチは難しいため、福祉分野からエンディングノートなどを活用して考えていけると良い。地域包括ケアシステムでの会議等の場で、空き家等対策について説明し、コラボした意識啓発をプッシュ型で実施していけると良いと考える。
会 長	庁内で連携を密にして、特に高齢者に対しての広報として、エンディングノートなども活用して、社会福祉協議会や地域包括支援センターなどの高齢者福祉分野と連携して取組んでいきたい。
事務局	議題2 座間市空き家等対策計画（案）及び概要（案）について、資料2に基づき説明。
会 長	これに対する質疑はあるか。

委員 会長 委員 会長	意見なし。 この内容で策定としてよろしいか決を取りたい。 異議なし。 それでは、座間市空き家等対策計画（案）及び概要（案）はともに（案）を削除し、この内容で策定する。
事務局	議題3 座間市空き家等対策協議会規則について、資料3に基づき説明。
会長 委員 事務局	これに対する質疑はあるか。 改正案の提案理由について説明をお願いしたい。 今年度の空き家等対策協議会の主な目的が、空き家等対策計画の策定であった。今後は計画を運用していく段階となり、特定空き家等の認定や管理不全状態の空き家等への対応、所有者へのアプローチ、空家特措法の改正に伴う座間市の空き家対策の方針等について検討していくことが想定される。そうした観点からも専門家の皆様からのより一層のご協力をいただきたいため、提案内容のとおり規則を改正したいと考えている。
委員	空き家等対策計画を実行していく段階になるが、市内全ての自治会に協力を依頼するのは難しいと感じる。モデルケースとして実施は可能と考えている。具体的には、私の自治会で、どれだけの空き家等があるか、独居の高齢者世帯がどれくらいいるかはすぐに把握できる。また、自治会員であれば高齢夫婦世帯についても把握でき、自治会員でなかったとしても、近隣に聞けば、情報を得ることは可能である。 そうした情報を自治会が収集することはできるため、その上で、空き家等対策計画の施策を実行した場合にどのような効果があるのかを検証してみてもどうか。その効果を把握した上で、計画の具体策を精査していくことをしなければいけないと感じている。
事務局	大変参考になり、そうした対応も必要だと感じている。そうした内容も含めての今回の規則の改正であるため、より実践的な内容を協議して進めていただきたい。
会長	改正については、担当において進めていただく。
事務局 委員	議題4 その他について 空き家等対策計画（案）の45～51ページにおいて具体的な対策を記

事務局	<p>載されているが、これらを実施するのはかなりのボリュームになると感じている。市役所職員がどのように対応していくかは課題と感ずるが、どのように考えているのか。</p> <p>確かに、これらの対策をすべて完璧に実施するのは、かなりの事務量ではあると感じる。計画については10年間の計画ということもあり、すぐに結果が出るかは未知数であるため、所管課で努力を重ねるとともに、委員の皆様にも引き続きご議論いただきながら、解決に向けて進めていきたいと考えている。</p>
委員	<p>市民が相談に来た時に対応できるかが率直に不安である。具体案の一つひとつを精査し、対応を早急に整理しなければならないと思う。</p> <p>例えば、51ページの「空き家等と利用希望者のマッチングを行える業者の紹介」とあるが、誰がどこでどのように対応するのかは直近の問題ではないかと思う。</p> <p>「空き家バンクの活用」とあるが、空き家バンクを活用してきた人たちは、登録しても1～2年放置される状況にあるという記事を読んだことがある。一方で、民間でマッチングを行う会社に依頼すると、すぐに買い手が見つかったという話も聞いたことがあり、広報やシステムづくりは、研究課題であり、市としても専門家としても取り組んでいかなければならない。</p>
会長 事務局 会長	<p>まずは、庁内の職員研修も含めて、周知を行っていきたい。</p> <p>庁内連携の上、様々な所管課とともに、周知・広報を行っていきたい。</p> <p>すべてを行政で実施するのは難しいため、民間活力を活用しながら、実効性のある形で進めていきたいと考えている。</p>
委員	<p>人口減少や高齢化が進む中で、これから空き家がどうなるかは正直わからない。必要な対策は計画に位置付けており、計画期間の中で、座間市の空き家がどのような動向にあるかを把握し、この5年間で情報がどの程度収集できるかがひとつの目安になるのではないかと思う。</p> <p>住宅は個人の責務という観点とともに、放置されると公共のトラブルが増加するということも踏まえ、行政として担う部分がどこまでなのかを明確にしていく視点を持って進めていく必要がある。主は、民間事業者や専門家が動きやすい仕組みを整え、うまく連携していけるかだと考える。インセンティブを与えながら民間主導で進めていけるように周知していくことが重要である。</p>
委員	<p>委員の意見のような観点からも、モデルケースをとして実施していく</p>

	<p>ことが必要ではないかと考えている。</p> <p>空き家等対策協議会が発足する前に、近隣で管理されているが誰も住んでいない住宅から水が漏れだしたという通報がきたことがある。その時、自治会のつながりを辿って、管理している人に連絡ができ、即座に対応ができた事例があった。空き家は近隣の住民に影響を与えるものでトラブルに発展するおそれがあり、決して他人事ではないと思い、提案をさせていただいた。</p> <p>誰かが管理しているが、誰も住んでいないと把握している建物が、自治会が把握している情報とレベルを合わせることもでき、その所有者や管理者にアプローチすることもできる。一度、モデル的に実施してみても、実効性を高めるとともに、全自治会や市民にも対策が伝わっていく効果もあると思うため、ぜひ実施していただきたい。</p> <p>今後、空き家管理詐欺のようなものも懸念される。事業者の選択肢がシルバー人材センターしかないため、管理費の相場がわからない。</p> <p>どの程度費用が掛かるかを想定した上で、売却などの選択を早めに判断できるように、モデルや社会実験を実施していくこともひとつである。</p>
委員	<p>市民とともに仕組みを開発していくということも大切な視点である。</p> <p>ご意見を参考にしながら進めていきたい。</p>
会長 事務局	
会長	<p>以上で、本日の議事は全て終了した。</p>