

## 会 議 録

会 議 名	令和 7 年度瑞穂町都市計画審議会（第 2 回）
日 時	令和 7 年 10 月 23 日（木）午後 3 時 30 分～4 時 45 分
場 所	庁舎 4 階 全員協議会室
出 席 者	<p>会 長 小野正彦</p> <p>委 員 田中和義、村上豊子、上野勝、下澤章夫、古宮郁夫、 香取幸子、井上一也、平栗大資、 齋藤佳彦（中村秀和委員[福生消防署長]の代理）、 菅原雄二（澁谷正仁委員[福生警察署長]の代理）</p> <p>事務局等 古川都市整備部長、鳥海都市計画課長、 岡田下水道課長、古川計画・住宅係長、 土方計画・住宅係主任、小島計画・住宅係主任</p>
欠 席 者	なし
会議内容	<p>議 事 （継続審議）諮問第 1 号 瑞穂町住宅マスタープラン 及び空家等対策計画の策定について</p> <p>報告事項 令和 7 年度瑞穂町都市計画関連事業について</p>
傍 聴 者	1 名
配布資料	別紙のとおり
会 議 内 容	

### 1 開 会

[古川都市整備部長]

ただいまから令和 7 年度瑞穂町都市計画審議会第 2 回を開催いたします。現在の委員数 11 名中、本日出席の委員は 11 名です。福生消防署長の中村委員におかれましては、公務により、齋藤警防課長に代理でご出席をさせていただいております。また、福生警察署長の澁谷委員におかれましても、公務により菅原交通課長のご出席をさせていただいております。

瑞穂町都市計画審議会条例第 5 条第 2 項により、2 分の 1 以上の出席を満たしておりますので、本日の審議会は成立いたします。

それでは次第に沿って進行させていただきます。本来であれば、山崎町長からご挨拶をいただくところですが、本日は公務のため、欠席とさせていただきます。

はじめに、配付資料の確認をさせていただきます。都市計画課長、よろしくお願いいたします。

[鳥海都市計画課長]

・・・資料確認省略・・・

[古川都市整備部長]

これより先の議事進行については小野会長にお願いいたします。

## 2 議 事

[小野会長]

それでは次第 2、議事に入ります。（継続審議）諮問第 1 号瑞穂町住宅マスタープラン及び空家等対策の策定について、初めに「（継続審議）諮問第 1 号資料 1 瑞穂町住宅マスタープラン（骨子）」について事務局から説明をお願いいたします。

[鳥海都市計画課長]

それではご説明いたします。

「（継続審議）諮問第 1 号資料 1 瑞穂町住宅マスタープラン（骨子）」をご覧ください。この資料は、前回平成 20 年度に改定した住宅マスタープランの各種施策の展開をもとに、現在の住宅施策に沿った内容に変更し、さらに、多摩都市モノレールに関する記載などの新規事業を加えた本計画の骨格となる部分になります。なお、表の右側にあります、具体的な事業内容については、その左側の住宅施策の展開方針に対応した事業となっており、基本的には町の最上位計画である第 5 次瑞穂町長期総合計画に記載のある取り組み内容の中から、住宅マスタープランに関係してくる取り組みを整理し、記載したものになります。具体的には、住生活に関する課題を大項目で 3 点挙げています。生活環境に関する課題、居住環境に関する課題、裏面に移りまして、まちづくりに関する課題になります。それぞれ大項目の右側に小項目を、各項目の右側に前述の課題に対応した基本目標、住宅施策の展開方針、具体的な事業内容を記載しています。今回のこの骨子をもとに、次回の都市計画審議会では、各項目の肉付けを行い、より具体的な内容となる住宅マスタープラン（素案）をご審議いただく想定です。簡単ではありますが、以上が資料 1 住宅マスタープラン（骨子）についての説明となります。

[小野会長]

事務局から説明が終わりました。

質疑等ありましたらお願いいたします。

[井上委員]

こちらの骨子を確認しまして、全般的によく出来ているなという感じでございます。最新の情報でモノレールの関係も入っている、また瑞穂町に即した内容で基地

に関する情報も入っているということで、他のところと比較しても、瑞穂町に適した形でこのマスタープランが出来上がっているなということで私は感じました。

[小野会長]

ありがとうございました。他にございませんでしょうか。

[古宮委員]

確認なんですけども、瑞穂町の住宅マスタープランについては上位計画が、東京都の住宅マスタープラン、つまり住生活基本計画ということだと思います。これと都市計画法に基づく住宅市街地の開発整備の方針という重点地区の指定がありますけども、それとマスタープランでいうところの重点供給地域というものの関連を調整した中で、瑞穂町の住宅マスタープランが作られていくというのが基本ですかということを確認したいです。

それからあともう1点。省エネ住宅という視点での計画は盛り込まれているのかどうかの確認がしたいのですが。

[鳥海都市計画課長]

1点目でございます。委員おっしゃられる通り、上位計画である東京都の住宅マスタープランを事務局の方で研究し、読み込みまして、町の特性に合ったもので抜粋し、今回の計画骨子というところに反映してございます。

またあわせまして、住宅市街地の開発整備の方針の重点地区ですとか、町の都市計画マスタープランも、当然こちらの方と整合性を図りながら、この計画骨子を作ってきております。

また先ほどご説明をさせていただきましたが、この後、次回の都市計画審議会の方でご審議いただく、より詳細な部分で、その辺りの方も少し謳えるのかなと思っています。

2点目でございます。

省エネに関してということでご指摘がございました。確かに読み込んだ中で、東京都の住宅マスタープランの中でもその政策の一つということは承知しているところでございます。

ただし、現時点で、町のこの計画の骨子の中には確かに謳われていないという状況でございます。今回ご指摘いただきましたので、検討をさせていただくという方向で、ここでのご回答とさせていただければと思います。ありがとうございます。

[古宮委員]

上位計画との関連性というのは当然そこに齟齬がないというか、上位計画と関連した部分での計画策定ということで、瑞穂町はこの他に立地適正化計画という形

で、市街化区域の中の計画ということの他に、調整区域の、これから先の計画の中で、準居住誘導区域という形での住宅などを含めた、瑞穂町の計画があるということで、実際のところこれから先、人口減少の展望の中で、住居というか住宅の供給っていうのをどうしていくんだっていう、そこのところは非常に重い計画をしっかりと立てていかなければいけないんだろうという思いがありまして、その辺のところを聞かせていただきました。

それからもう 1 点です。

この記載の中では別の話になりますが、多摩都市モノレールの沿線まちづくりというような言葉が入ってきています。人口の推計値で、令和 32 年までには 2 万 2900 人まで減少するというような人口の掴み方と、一方で立地適正化計画の中では、「適切な都市機能及び居住誘導を図るとともに人口増加に繋がる各種施策を講じていきます」というような文面があるということで、先々の人口設定というのが、どんな形で計画されていくのか説明をお願いいたします。

[鳥海都市計画課長]

3 点目についてお答えいたします。

委員ご指摘の通り、今回の住宅マスタープランは空家等対策計画を盛り込んだものですが、こちらについての人口推移については社会保障・人口問題研究所の数値を使わせていただいております。

ご指摘のありました立地適正化計画も、私たちの方で担当して、その文面を記載したところは承知しているところですが、立地適正化計画の中で人口推移というのが、具体的な数字というものが出てないというところもあります。選択肢の問題でもあるんですけれども、今回につきましてはより具体的な一つの数値、指標ということで、社人研（社会保障・人口問題研究所）の方の人口推移の数値を書かせていただいたところでございます。以上になります。

[古宮委員]

瑞穂町も人口は減っていても、世帯数だけは 1 万 5000 世帯と増えていっている状況があります。その中に空き家というような形で、使われてないものが入り込んでいて、今後、住宅の供給というか、そのボリュームの扱いをどうするかという計画になると思うんで、しっかりとその辺のところも計画の中で考えていただければ良いなということで、これは私の思うところを述べさせていただいたので、特に回答は結構です。

[小野会長]

ほかにございませんでしょうか。

[上野委員]

2点ほどお願いしたいんですけど。

一つは「良質な住まいの供給と維持・向上」の中の(3)の中で、国道16号沿道元狹山地区に良好な市街地づくりを進めますということですが、国道16号というのは産業道路の性質で、近隣というか沿道が、良好な住宅地になる可能性というのは非常に少ないわけですよ。どういう意図があってこの良好な住宅地というのを国道16号に、やるのかそのお考えを伺いたいと思います。

それから、右側の具体的な事業内容の中で、(5)の空き家対策の推進というのがございますが、今、どこでも人口減少に悩んでいまして、移住の対策をとるという市町村が増えているわけで、瑞穂町として、移住者を誘致するとか、そのためにリフォームの補助をするとか、そういうような考えがあるかどうかお伺いしたいと思います。

[鳥海都市計画課長]

1点目、国道16号沿いに関連することでございますが、こちらの記載につきましては、上位計画である瑞穂町都市計画マスタープラン、これの北部地区に、この地区が一致するわけですがけれども、こちらの都市計画マスタープランの位置付けを基にしたといったところで回答をさせていただければと思います。

2点目、移住に関するご質問でございます。

確かに住宅問題、大きくとらえれば移住ということも関わってくると思います。こちらにつきましては、町の中では、担当としては企画政策課が主体となってやっているものではありますけれども、庁内で横断的に情報交換を行いながらこの辺りの表記、マスタープランにどう反映できるのかといったところは、今回の都市計画審議委員会以外に、庁内で課長職での作業部会、また部長職での検討会などを設けてございます。そちらの方で今回出たご意見の方を次回の検討会等でお話ししながら、精査をかけていきたいなと思っているところです。

[上野委員]

1点目はわかりました。

2点目は、そのあとの(継続審議)諮問第1号資料2になりますが、空き家現地調査結果を見て、元狹山地区は松山町が該当するんだと思うんですが、早急に手を打たないと、建物というのは住まなければ老朽化する一方で、地域としてだんだん消滅するような可能性もあるわけで、早急に空き家対策とともに、どうしたら人が瑞穂町に移って生活する良い条件がつけられるかっていうのをぜひご検討を願いたいと思いますのでよろしくお願いします。

[小野会長]

はい、ほかにございませんでしょうか。

[下澤委員]

これから策定していくっていうところにおいて、空き家を特定空き家まで持ってっちゃうと、もうどうしようもないんで、その前に何とかする、さっき古宮委員が言ったように人口は減少しているんですけど世帯数が増えているというのは、ご高齢の方が1人で住んだりとか、ご夫婦だけで、相続空き家っていうのが、いろんなところで目立ってきてますんで、そこへもって行かないようにする。どうしたらいいかっていうのはやっぱり、周知徹底だと思うんですよ。そういうとこに行かないように何とかしようよっていうのを言われてますんで、そういう方向に持っていくように策定において、次回肉付けをして今度は素案を作ってその段階において、本当に特定空き家まで持っていかに、特定空き家まで持っていって壊すんじゃなくて、その前に利活用を行うということ、都のマスタープランもその方向のことをかなり強くおっしゃっていると思います。もうよくご承知だと思いますけど、その方向性に持っていく努力というんですか、していただけると良いんじゃないかと思います。

[小野会長]

他にございませんでしょうか。

[古宮委員]

瑞穂町に都営住宅があるんですけども、都営住宅の、今後といったところも、このマスタープランの計画の中で配慮されるのか、東京都では、民間活用事業で10ヶ所ぐらいで建て替え等をてこにした街の再生推進で、都営住宅を出してく部分があるんですけども、瑞穂町の都営住宅については、その辺の取り組みっていうのは、何か今回の計画に影響するものがあるのかどうかちょっとそこの確認をさせていただきます。

[小野会長]

事務局の方で何かご回答できる資料があれば。

[鳥海都市計画課長]

確かにむさし野地区に都営住宅があり、その名の通り東京都が管理しています。この辺りにつきましては、今日お出しした骨子の中には、町営住宅のみの記載ということになってございます。

都営住宅に関しましては、他の区市町村も含めて、住宅マスタープラン計画等のあり方なども研究しながら、次回に向けての検討材料とさせていただければと思います。

ます。反映できるか、それを反映したことによってどんな影響が出るかいろいろ考えなければいけないものですから、あくまで今回は瑞穂町の住宅マスタープランとあったところも加味したいと考えてございます。

[小野会長]

ほかにございませんでしょうか。ないようですので、次に、「（継続審議）諮問第1号資料2 瑞穂町空家等対策計画（骨子）」について事務局から説明をお願いいたします。

[鳥海都市計画課長]

それではご説明いたします。

「（継続審議）諮問第1号資料2 瑞穂町空家等対策計画（骨子）」をご覧ください。この資料は、住宅マスタープランの中に章立て項目の一つとして策定する、空家等対策計画の骨子となります。

「1. 計画策定の背景」です。「（1）将来人口推計」からもわかるように、令和2年から30年後の令和32年には人口が約30%減少する見通しです。また、

「（2）老年人口と空き家の発生の関係性」の人口比率の推移のグラフをご覧くださいと、65歳以上の老年人口が令和2年から令和32年にかけて、30.1%から44.7%まで増加しています。急速な人口減少と高齢人口化率の増加に伴い、必然的に空き家の増加が見込まれ、今のうちから対策を講じ、空き家防止に努める必要があります。

高齢者単身・夫婦世帯の推移のグラフをご覧ください。

空き家予備軍とも言える高齢者世帯の増加も顕著であり、空き家の加速化が窺えます。

続いて「2. 瑞穂町の空き家の状況」です。こちらは令和5年度に行いました瑞穂町空き家等実態調査からの引用になりますが、図にございます通り、町内ではむさし野2丁目、箱根ヶ崎地区の一部、石畑地区の一部に空き家が集中しています。なお、平成28年度の空き家実態調査から、令和5年度の調査までの7年間で、52件の空き家の増加が確認されています。

資料右側「3. 空家等対策計画（骨子）」「（1）空き家対策の対象」をご覧ください。瑞穂町の空き家対策は、今後、相続空き家等が増加するものと想定し、戸建住宅を対象とします。

「（2）計画期間」につきましては、住宅マスタープランと合わせ、令和8年度から令和17年度までの10年間とし、主要計画の動向を見ながら、必要に応じて、計画期間内であっても見直しを行っていきます。

「（3）空家等の現状」についてです。今回のアンケートでは、空き家関係の質問を幾つか行いましたが、回答をいただいたうち4割ほどの町民が空き家問題につ

いて身近に感じ取っていることがわかりました。また、令和 5 年度の空き家等実態調査から、約 7 割が空き家となって 10 年以内であり、半数以上が旧耐震基準の建築物となっています。このことから、中古市場参入へのネックとなっている可能性があります。

資料の裏面をご覧ください。「(3) 空き家の解消状況」にもあります通り、空き家の解消率としては 61.5% となりますが、それ以上に発生してしまう新規の空き家が多く、空き家の総数に関しては増加傾向にあります。

「(4) 問題・課題」については、今までご説明した内容のまとめになりますので、割愛させていただきます。

資料右側「(5) 空き家対策の目標」です。相続空き家等の発生は昔からの市街地で発生し、主に戸建てであると考えられます。空き家が最悪の状態になってしまう前に、適正管理に向けた周知啓発、町による指導・措置、空き家の利活用などの対策を講じていきます。

「(6) 具体的な施策」です。アンケートで意見が多かった相談窓口の設置、パトロール、周知啓発活動を含めた 12 個の取り組みを今後 10 年間で行っていきます。また、この中の取り組みでも特に今後の空き家対策の軸となる、「①空家等対策審議会（仮称）の設置」及び「②空家等対策条例（仮称）の制定」は早急に取り組んでいきます。以上が「資料 2 空家等対策計画（骨子）」についての説明となります。

[小野会長]

事務局から説明が終わりました。質疑等ありましたらお願いいたします。

[井上委員]

こちらの資料の方をざっと見させていただいたんですが、最後(6)「具体的な施策」というところなんですが、この部分にちょっと活用の関係で言いたいことがございます。やはり管理がなかなかしきれなくなるというようなことで最終的には特定空家になってしまうのかなと思うんですが、それが特に近所だったら管理をやってるけれど、特に遠かったりすると管理になかなかいけないっていう事例があるのかなと考えております。その可能性があるかどうかわからないんですが、例えば三鷹市、日野市、武蔵村山市でもやってるみたいなんですが、「空き家活用マッチング支援事業」というような事業があります。空き家があり、それを登録しておく、例えば地域の団体や、NPO 法人などの団体に、この空き家が使えるかどうかそういう場所を探してるよっていう方々を紹介するような、マッチング事業をやっているみたいなんです。地域の方だとか、あとは使いたい方に使ってもらい、お金の関係はちょっと置いておきますが、使うと同時に管理をしてもらう。そういったことも可能ではないのかなというようなことです。具体的な施策の中に、空き家活

用マッチング支援事業についても入れることを検討すればよろしいのかなとは思ったのですが、いかがでございましょうか。

[鳥海都市計画課長]

ご質問ありがとうございます。

今いただいたご意見が反映できるかということは、今日現在お答えできないんですが、一つの判断材料とさせていただきますと思います。

三鷹市、日野市、武蔵村山市など、確かに各自治体にいろんな手法を取り入れて、この空き家対策に向かっていくということは承知してるところです。

瑞穂町にしましては、令和7年3月に総合相談窓口ということでNPO法人との協定を結ばさせていただきました。まずこれが取っ掛かりかなと思っているところです。

空き家のマッチングにしましては、いくつか懸念材料というか検討しなければいけないところはあろうかと思っています。ご指摘がございましたように、そのままの状態で貸し出しとか譲ることはできないよね、そうすると、リフォームが必要だよね、そのお金を持てるのかな、それに対して町の方で、となるとそれは予算に関わることであるので、それを踏まえてですね、この場でちょっと記載できるかどうかといったところは回答を差し控えさせていただきますと思います。

[井上委員]

ありがとうございます。こちら各市町村がやっているけど、実際うまくいっているかどうかまで分かりませんが、良いところ取りではないんですけど、他の市町村でうまくいっているような事例があるんでしたら、瑞穂町でも取り入れていくというのは、十分ありかなと。まだ少し策定まで時間がありますんで、その辺りを調べてみていただければありがたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

[小野会長]

ほかにございますか。

[下澤委員]

最後の「(6)具体的な施策」のところでは本当にこの「①空家等対策審議会（仮称）の設置」「②空家等対策条例（仮称）の制定」これを最優先でやってもらえるとよろしいんじゃないかと思っています。それと「⑥空き家等の適正管理・利活用の周知啓発」についても、井上委員も言っていたようなことや「⑨地域住民、専門家団体、NPO法人、民間企業等を交えた空き家等に関するサポート体制の強化」に該当するようなどきもあると思うんですけど、こういうことをやってるんだよっていう周知不足、知らなかったっていうのが、他の自治体なんかで聞いてもやっぱり、啓

発、周知をしてっていうのが、まず、非常に重要なステップだと思うんで、その⑥ですね、空き家等の適正管理、利活用の周知啓発、これも絶対やっていただくというふうなところがよろしいんだと思います。

[鳥海都市計画課長]

委員からの後押しというか、大変ありがとうございます。

全般的な話なんですけど、よく耳にするのが、実際職員の方でのPRだとか広報活動があまり上手ではないよねっていうところが、今のお話に繋がるといいますので、その辺はうちだけの部署に限らず、うまくいっているところなど、それは町の中、また、近隣含めてですね、ちょっと研究を進めていきたいというところですよ。ありがとうございます。

[小野会長]

ほかにございますか。

[上野委員]

農業の分野で言うと今新規就農って言って、瑞穂町以外から農業に取り組みたいってことで、来ている方が約20件近くいて、借家の方が半分以上です。中にはアパートに住んでいる方もいて、自分で住宅を建てて住んでいる方は確か5件ほどです。

夫婦のどちらかが、一般的な仕事に就いていますと、ローンを組んで、家を建てる方もいらっしゃるんですが、ご夫婦とも農業に取り組んでいる場合になかなか担保がないということで、家を建てる条件がなかなかそろわなくて、空き家に住んでいる方がいらっしゃると思います。瑞穂町はこれからもおそらく新規就農の皆さんが、不耕作地増えておりますので、そこに取り組んで来てくれると思っているんですが、そういう人達含めてですね、これからどうなるかわかりません半農半Xだったり、2拠点生活で、瑞穂町に暮らしながら、都内で仕事をするっていう方も場合によっては出てくる可能性もあるんで、早急に総合相談窓口を作っていただきたい。瑞穂町のどこかに行けば、そういう情報が全部得られるという状況を作っていただいて、またいろんな対策をとる、この条例も作るっていう可能性がありますので、それはありがたいのですが、早急にどこかのホームページの中でもいいですから、空き家の窓口にアクセスできるような情報を作っていただいて、対策を立てていただければと思います。よろしくお願いします。

[鳥海都市計画課長]

ご意見ありがとうございます。先ほどお話したのは、あくまでも総合相談窓口の設置ということで、NPOと協定を締結しているところでございます。

委員のおっしゃられる、より先の利活用だとか、そういった部分にも関わってくるかと思うしますのでその辺は今後の研究材料とさせていただければと思います。

[上野委員]

審議会や、条例の制定は大体どのぐらいを見込んでるんですか。

[鳥海都市計画課長]

お答えいたします。まず、令和 7 年度については、この空き家等対策等計画を含めた住宅マスタープランを策定いたします。早ければ、令和 8 年度に条例の制定、また協議会の設置などを行えばと事務局では、現時点で考えているところでございます。

[小野会長]

ほかにございますか。

[香取委員]

条例とかが整った後の話になると思うんですが、先々を見込んで、調査が大体進んでいるので、それを基にした台帳とか、そういうことも視野に入れていただいて、空き家の状況によって段階分けした、すぐに使える空き家とか手直しする空き家とか、可視化できる台帳の作成とか視野に入れていただけると良いかなと思います。

[鳥海都市計画課長]

ありがとうございます。令和 5 年度に空き家等実態調査を実施いたしまして、これは平成 28 年度以来 7 年ぶりということで先ほど来お話しているところなんですが、その時点での瑞穂町における空き家についてのデータは、手元にはございます。また例えば、近所の方等から電話が、苦情等があった場合にすぐに検索できるように都市計画課の都市計画システムの中に、空き家の情報を共有しています。そこには写真も添付してございますので、その状況なども把握できるようになっているのが現状でございます。

[香取委員]

先々の話なんですが、先ほど井上委員が言われたマッチングとか、利活用とか、という段階になったときに、住民も見られるような台帳というか、プライベートなことなのでなかなか難しいかもしれないんですけど、住民が見れるのはどうかっていう考え方もあるし、いろいろなんですけど、マッチングみたいなのが行われたときに、基本となる台帳みたいなものはどうなのでしょう。

[鳥海都市計画課長]

ありがとうございます。仮に、マッチングの制度ができた場合には、当然借りる側と貸す側、両方の方の承諾をいただいた上で、成り立つのかなと思っています。一般の方が窓口に来て、空き家がどこかと問合せた時に、ここですっていう、それはもう個人情報とかいろいろ問題が出てくるところにはなりますので、少し難しい部分かなと思っています。

今回お出しした「瑞穂町空家等対策計画（骨子）」「2. 瑞穂町の空き家の状況」にございますが、図面の通り、あくまでもこの地域ということで、この状態ぐらいまで皆様にお出しすると、一軒一軒何番地といったところまでの開示はなかなか難しいのかなといったところでございます。

[下澤委員]

瑞穂町で NPO と協定を締結していますよね。確認なんですけど、空き家を何とかしたいんだよっていうのがメインなのか、空き家を探してるんだよっていうのがメインなのか、どちらなのでしょう。

[鳥海都市計画課長]

今いただいたご質問につきましては、委員おっしゃられる通り、1 点目の方の空き家をどうにかしたいというのがメインとなります。一例を挙げますと、先ほど話に出ました相続等も関連してくるところがございますが、もうここは住まない、何とか手離したい、何かいい手だてはないか、どこか紹介していただくところはないでしょうかといったような内容ということで、まだ数件しか、実際に町に関してお問い合わせはないということが、NPO 法人から情報が入っているところでございます。以上です。

[古宮委員]

実は先週、議会の方で空き家の視察に行かせてもらっています。古川都市整備部長も一緒に行っていたので、その辺の話はお分かりかと思うのですが、結局のところ、特定空家になってしまう件数が 40 件 50 件になってしまうと、行政代執行ができないという、要は 1 件でも代わりに代執行で解体してしまうと、残る人たちもみんなやってくれよということになってしまう。そういうことがあるので、1 件だけならば代執行をやって、もう特定空家は出さないっていうような形で進めていけるんですけど、実際視察に行ったところは 40 件以上あった。そうすると、解体して土地を売って、ここで持ち出しがなければいいんだけど、なかなかやっぱりそういう物件って、結局は税金使って持ち出しで処理しなきゃいけないところがあるので、それでやってしまうとみんながそれを当てにして、やってくれるんだとなってしまう。その状態になっているところが、非常に問題が

あったようです。そこでは空き家の管理台帳をつくって、1年に1回チェック入れているそうです。そのチェックの入れ方というのは、町内会とかそういったところを使った情報元でのチェックです。その中で空き家バンクに登録して、流通・利用してもらいたいっていうものの拾い出しをするんですけども、実際のところ登録してもらえるのは1割ぐらいで、買ってくれる、借りてくれるといった、使うっていうところへ結びつけるっていうのがそんなところだということで、実際のところ先ほど下澤委員が言われたように、この「具体的な施策」の、今後10年間での取組の中で優先順位をつけて、この①②ができないと、「⑩管理不全空家等及び特定空家等への措置（助言・指導、勧告、命令、戒告、行政代執行）」という、ここに行けないっていうのが一番大きいところなんだと思います。ですから、悪化させないための部分の、こういったことが、時間を置かないで動けるっていうところになれば、やっぱり①②というのがすごく重要になってくるんだろうなってのは、視察に行って、特に思うところがありました。

それとあと、⑨の先ほどから井上委員とか言われている民間企業等のサポート体制の強化ということで、解体費用の見積もりができるという、それは業者さんとかっていうんじゃないくて、その制度の中で見積もりを出して解体すると幾らぐらいなんだっていうところを割と簡単に情報入手できるところが視察であったんです。そういったところがやっぱりすごく、空き家を悪化させないというような形とかちゃんと自分の責任で家を管理して、処分するのは処分する、修理するなら修理する、売るなら売る、そういうところにつなげてくっていうところがあったので、その辺の取り組みも大きいのかなと思うんで、この十年間の中で特に優先していくのはこれだと出してもらった方がいいのかなっていう気がしました。その辺のところはいかがでしょうか。①②については、先ほど令和8年と言っていて、もうすぐに取り組むつもりでおられるわけですけども、優先順位を絞り出して、表示してもいいのかなと思ったものですから、こういう発言をさせてもらっています。以上です。

[鳥海都市計画課長]

今委員おっしゃられたご指摘の方、できる限り上から順についていうのを、事務局の中で考えながらやっていければと思います。

[村上委員]

この条例が本当に必要なんだろうなというふうに思います。どんな条例が必要なのかといったときに、やはり空き家が建っていたほうが得だからっていう考えの人もいるだろうし、それを何とかしないと、変えていけないのかなというふうに思います。代執行をしてしまうと、それがお得だからっていうふうな考えの人も出てくるっていうふうに考えると、やはりそこまで行く前に何とかその手だてを、こちら

はしないといけないのかなと思います。例えばエンディングノートの活用だったり、それをする事によって、早くから、自分の住んだ家をどうしようかなっていうことを考えることができるのかなと思います。もうだんだん年を取ってくると、いろいろなものが煩わしくなって考えること自体をやめてしまう方もいるかなと思うので、早いうちからそういったことが必要なのかなと思います。

あと、具体的な施策の「④空き家等パトロールの実施」ということでちょっと思っていたことがあるんですが、例えば、不審なことがもうすでに起きているとか、事件が起きているっていうことであれば、これは警察が働いていただけるのかなというふうに思うんですけども、その前に予防としてパトロールをしてもらうということ、これはなかなか難しいのかなと思います。それこそそこに例えば警備会社であるとかの、前もって、不審なことが起きないようにパトロールの形というものを考えていく必要もあるのかなというふうに思います。ぜひ、そういった警備会社等の提携とかも、これからは空き家が増えるということですから、考えていく必要があるかもしれないなと思いました。以上2点です。

[鳥海都市計画課長]

委員おっしゃられる通り、空き家がそのまま存在すれば、税控除は6分の1になるだとか、そういったものが今現在です。ただし、この条例化、また指導、勧告が進んだ後には、その控除がなくなるよといった、国の法律の改正などもございまして、その辺も事務局の方でも承知しているところです。その辺も踏まえて、今後ちょっと先になりますけれども、その条例にどこまで謳えるかっていったところは研究していきたいと思っているわけです。

またもう1点、活動のあり方、一つの提案といいますかこんなこともあるよということで今お伺いさせていただきましたので、そのあたりは持ち帰らせていただきます。以上です。

[上野委員]

実は私も知っている空き家があるんです。単身者の家だったようですが、部外者の我々にとっては、誰が親戚で、家族がどうなっているというのは全然分かりませんので、結局さっき言ったNPOの方に相談するしかないんでしょうか。このままいくと、朽ちてきますし、車は停まったままなんで、移動することもできませんし、具体的に町でどこか相談できる窓口はありますか。

[鳥海都市計画課長]

今の具体的なお話、場所については後程教えていただければと思いますけれども、一時的な窓口としては都市計画課計画・住宅係の方にいただければと思います。そこでまず、所有者の確認を行います。所有者が判明いたしましたら、その所

有者の方にご連絡をさせていただく、といった手だてが一つ。所有者不明の場合は、その先がちょっと難しいかなといったところでございます。そのために今回の計画づくり、またそのあとの条例化なども見据えているといったところでございます。

[小野会長]

ほかにございませんでしょうか。ないようですので、次に、「（継続審議）諮問第1号資料3住宅マスタープラン策定に向けたアンケート調査報告書」について事務局からご説明をお願いいたします。

[鳥海都市計画課長]

それではご説明いたします。

「（継続審議）諮問第1号資料3住宅マスタープランの策定に向けたアンケート調査報告書」をご覧ください。

アンケートの単純な集計結果としては、お配りした通りとなりますので、ここでは複数の設問から導き出せる多面的な分析結果についてご説明させていただきます。

17ページをご覧ください。こちらには、「5、多面的な分析（クロス集計表）」を掲載しています。

「①世帯主の年齢と世帯人数における収入状況」です。ここからわかることは、世帯主の年齢が35歳から44歳の場合、3人以上の家族構成では世帯年収が300万円から多くなり始め、最も多い構成としては、4人家族で、世帯年収が500万円から700万円未満という構成であり、11件ございました。

次に、就職氷河期世代が含まれる45歳から54歳では、単身世帯で最も多いのが年収100万円未満であり、単身世帯のほとんどは年収500万円未満にとどまっています。最も多い構成は4人家族で、世帯年収が700万円から1000万円未満という構成であり、17件ありました。

次に、世帯主の年齢が55歳から64歳で最も多い構成としては、単身世帯で年収100万円未満であり、18件となっています。なお、世帯主の年齢が25歳から34歳及び65歳以上と回答があったものについては、サンプル数が少ないので、ここでの分析は控えさせていただいています。

18ページをご覧ください。「②世帯主の年齢と親との同居・近居の意向」です。全体的に年齢を重ねると親との同居意向が高くなることが窺えます。

次に「③世帯主の年齢と居留意向」です。若い世代ほど転居意向が高く、年齢を重ねるごとに転居の考えは薄れていくことがわかります。

19ページをご覧ください。「④世帯主の年齢と転居したい理由」では、その転居理由を分析したものになりますが、各年齢で多いのは利便性の良い場所に住みた

いという理由でした。

また、55 歳から 64 歳の子育てが一段落したと考えられる世代においては、コンパクトな家に住みたいという意向が多く見られました。

「⑤世帯人数と居住面積」では、あくまで目安ではありますが、住生活基本計画における誘導居住面積水準と比較すると、瑞穂町では、面積水準をクリアしている住宅は、全体的に低く、家族人数が増加するほど、その割合は下がっていることがわかります。これは、近年のコンパクトな宅地分譲により影響や大きな家に対する価値観の変化によるもののあらわれとして、とらえることができます。

以降、20 ページでは、「⑥世帯年収と今の住まいの満足度」「⑦世帯年収の住まい方」について、21 ページでは、「⑧子どものいる世帯の世帯人数と世帯年収」について記載しています。

以上が「資料 3 住宅マスタープラン策定に向けたアンケート調査報告書」についての説明となります。

[小野会長]

事務局から説明ありました。質問がありましたらお願いいたします。

[香取委員]

回収率の低さなんですけど、これは大きな理由があるものなのか、想定できた範囲内での回収率なのかをお願いします。

[鳥海都市計画課長]

この点については、この会議の前の課長会部長会の方でも同じご意見をいただいたところがございます。他の計画づくりに際してのアンケート調査と比較しても若干少ないかなといったところではございます。ただ、その理由等についての分析については、分かりかねるところでございます。以上です。

[古宮委員]

これは調整区域と市街化区域での違いによる住居のアンケートというか、その辺はわかるんですか。市街化調整区域の住宅に住んでいる人と市街化区域の人と、そこら辺がちょっと変わってくるのかなとか思ったんですけども。その辺の把握ってどうなっているんでしょうか。

[鳥海都市計画課長]

今回アンケートをいたしました内容について、設問では地区までの記載になってございますので、明確に市街化区域、市街化調整区域の区分けについては、判断しかねるところでございます。以上です。

[古宮委員]

アンケートの部分から、なかなかそこは難しいなと思ったんですけども、自分が市街化調整区域に住んでいるものですから、そういったところへの影響はこのアンケートの中に出てくるのかなと思って、確認で聞いただけなので、ありがとうございました。

[下澤委員]

聞きづらいんですけども、回収率が少ないじゃないですか。これ、統計的とかいろんなことの分析で、このデータの結果の信憑性っていうのは、あるのかなっていう気がするのですが。

[鳥海都市計画課長]

このアンケート回収、データがどうなのっていう話なんですけれども、こちらについてはですね、1万人あたり必要なサンプル数370人というのが一つ、統計学的にあるといったところで、今回、瑞穂町に置き換えますと世帯数が1万5652世帯、実際の回収数が521世帯といったところでこの割合からすると、統計学的には信頼度がクリアされている、といったところは事務局の方で押さえているところです。

ただし、先ほど香取委員がおっしゃられたように他の例えば長期総合計画始め各種計画に基づくアンケート調査に比べれば、若干低いっていうところは私たちの反省点ではあると思っているところでございます。以上です。

[下澤委員]

おっしゃるように、1,000人の中の割合と、100人の中の割合、単純にやれば、その比率で反映してくるものということで判断されているのかなと思います。

[小野会長]

他にございませんか。ないようですので、質疑を打ち切りたいと思います。

なお、本資料については、継続審議とさせていただきます。引き続きよろしくお願いいたします。

### 3 報告事項

[小野会長]

次に次第3、報告事項に移ります。令和7年度瑞穂町都市計画関連事業について、事務局から報告をお願いいたします。

[岡田下水道課長]

下水道課の岡田です。よろしくお願いいたします。それでは下水道関連事業について説明をさせていただきます。

まず資料ですけれども、報告資料 1-1、1-2、裏には竣工写真が付いておりまして、3 枚構成になっています。

お手元の資料 1-1 の図面をご覧ください。赤色の矢印で示した長岡 1 号幹線、雨水幹線につきまして、令和 4 年度より工事を実施して参りました。

資料 1-2 の案内図をご覧くださいと思います。一番左の No.1 というところは発進側、No.3 と 4 は中間側、No.2 というのは到達側となっております。いずれにおいても、舗装復旧及び畑復旧工事を完了しております。また、ポンプの試運転を行い、8 月 29 日より雨水の流入を開始しました。9 月 16 日に本工事を完了し、9 月 29 日に完了検査を実施しております。現在工事が終わりました供用を開始したところでございます。なお、区画整理地内、No.3 のところのマンホールへの雨水接続工事を都市づくり公社から発注を行い、今年度末、令和 8 年 3 月末までの工期で、現在工事を進めているところでございます。

参考になりますけれども、資料 1-2 の竣工写真は、現在は先ほど申し上げた通り工事が完了しております、左側の上が発進側の現状となっております。上段右側が到達側、残堀川のところとなっております。左下が復旧後の到達側の状況、No.4、これは病院前のところの復旧状況となっております。

以上、3 年にわたりまして工事を行いました長岡 1 号幹線布設工事につきましては、完了いたしました。以上で報告を終わります。

[小野会長]

事務局からの報告は以上です。

ただいまの報告について、皆さん質問がありましたらお願いいたします。

[井上委員]

ただいまのこの工事大変だったと思います。ありがとうございます。

この雨水管の接続なんですが、よくあることじゃないんですけど、たまに誤接続、雨水管に汚水が流れているというような事例も、たまに見かける場合がありますので、接続の場合にはしっかりと確認をして、これ確認しないと、残堀川が汚水まみれになってしまうという恐れがありますので、そのあたりはしっかりやってらっしゃると思うんですけど、現場の確認の方、よろしくお願いいたします。以上です。

[岡田下水道課長]

はい、わかりました。ありがとうございます。

[小野会長]

他にございませんでしょうか。

無いようですね、報告事項については報告完了とさせていただきます。

#### 4 その他

[小野会長]

それでは次第 4、その他ですが、事務局から何かありますか。お願いします。

[鳥海都市計画課長]

次回の審議会の日程についてお知らせいたします。次回の審議会は 12 月 22 日 曜 日 午 後 2 時 からの開催を予定しています。委員の皆様には日程の確保をよろしくお願 い いた します。事務局からは以上となります。

[小野会長]

事務局からの次回審議会の開催についての報告でございました。

委員の皆様、何かございますでしょうか。

[古宮委員]

先ほどの空き家の件で、村上委員からもエンディングノート云々っていう話があったり、空き家予備軍っていう言い方をしてはいけないのかもしれないんですけども、そこの辺から空き家へ非常に繋がってくところがあると。高齢単身世帯での、先ほど上野委員が言った、亡くなって大分時間が経ってる、孤独死、孤立死みたいな形の、警察の方もいらっしゃるけど、そうになると、事件、事故なのかっていうところの、把握っていうところを含めて非常に難しくなったり、認知症とかってなれば当然火災とかという一人暮らしの高齢者っていうのもあったりするところも含めて、都市計画という中での住宅のとらえ方と、空き家へ繋がる今の高齢社会の単身世帯、ていう予備軍っていうところの繋がりがっていうのが、トータルで考えていかないとなかなかやっぱり対応できない。問題が起きないで対応できるっていう状況ってなかなか難しいなっていうのを思ったんで、やはり都市計画まちづくりという中でもやっぱりそっちの方の横の繋がりがっていうところもやっぱり、うまく連絡を取ってもらって、そういった取り組みが必要なのかなってちょっと思ったものですから、ちょっと発言させていただきました。

[小野会長]

ご意見ということでよろしいですか。

[古宮委員]

はい。

[小野会長]

その他ございますでしょうか。ないようですので、この程度に留めます。

以上本日の議題はすべて終了いたしました。

委員の皆様、ご意見をいただき、ありがとうございました。

## 5 閉 会

[古川都市整備部長]

小野会長におかれましては、議事進行ありがとうございました。

また委員の皆様におかれましても、速やかな円滑な議事進行にご協力いただき大変ありがとうございました。

これをもちまして、令和7年度瑞穂町都市計画審議会第2回を閉会といたします。長時間にわたり、大変ありがとうございました。お疲れ様でした。