

平成29年度 第1回 鎌ヶ谷市空家等対策協議会 会議録

- 1 日 時 平成30年3月29日（木）
午後2時00分から午後2時50分まで
- 2 会 場 鎌ヶ谷市役所6階 第1・2委員会室
- 3 出席委員 清水聖士会長、菅野勝利委員、増山直利委員、原悦子委員、
（敬称略） 山川彩委員、石橋武彦委員、大野里美委員、藤澤孝委員、
赤澤智津子委員、鈴木信彦委員、宗川洋一委員
- 4 欠席委員
- 5 事務局 浮ヶ谷建築住宅課長、岩見建築住宅課長補佐、
馬場建築住宅課住宅係長、鈴木主任技師
（受託事業者）アジア航測株式会社 千葉支店
- 6 傍聴者 なし
- 7 記 録 鈴木

会 議 内 容

1 会長挨拶

本日はお忙しいところご出席いただきまして誠にありがとうございます。

皆様方からは、鎌ヶ谷市内の空家に対する対策について、それぞれのご経験を活かしていただいて、大所高所からご意見をいただければと思います。

鎌ヶ谷市におきましても、空家が少しずつ増えておりまして、一方で人口も少しずつ増えておりますので、新規の住宅の着工も市内を歩いてみると、5件、10件、20件のペースで戸建て住宅がたくさん建って建築中のものも見受けられますし、そういう状況の中で空家が増えていくのも不思議な気もしますけれども、空家があるということは火事などの災害の防災上も、犯罪の防犯上も大きな問題になりますので、それをどうやっていい方向にもっていったらいいかを考えなくてはいけないが、国の方の法律もできまして「空家等対策の推進に関する特別措置法」に則って本日は対策協議会を招集させていただいたわけであります。

この空家の問題がいい方向に導けるように皆様方からご意見賜りますようお願い申し上げます、ご挨拶とさせていただきます。

2 委員の紹介

各委員の紹介を行った。

議長については、「鎌ヶ谷市空家等対策協議会設置要綱」第7条第1項の規定

により、会長が議長となるが、会長が所用のため議長となることができないため、同項ただし書きの規定により、会長が指名する宗川委員が議長となった。

(会長退席)

また、「鎌ヶ谷市空家等対策協議会設置要綱」第7条第2項の規定により、過半数に達しているので、本協議会の成立を確認した。

3 会議の公開について

「鎌ヶ谷市における審議会等の会議の公開に関する指針」第3の規定により、今回は非公開情報が含まれていないので、公開と決定した。

4 会議録署名人の選出について

会議録署名人は2人選出するものとし、今回の会議録署名人は、菅野委員と原委員に決定した。

5 議題

議題に入る前に、本協議会の設置趣旨について事務局から説明した。

市では、鎌ヶ谷市空家等対策協議会設置要綱を、平成29年12月11日に策定し、協議会を設置した。

第1条に協議会設置の目的が規定されており、本協議会は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」、いわゆる特措法第7条第1項の規定に基づき、法第6条に規定する空家等対策計画の作成その他空家等対策の推進を目的として設置したものである。

所掌する事務は、第3条第1号において、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事、第2号において、空家等対策の推進のために市長が必要と認める事項に関する事との2点である。

なお、空家等対策計画については、議題(3)で説明するが、市では平成30年度に策定する予定である。

次に、協議会の組織については、第4条に規定があり、会長及び委員をもって組織することとしており、委員の構成は第2項各号に列挙したとおりであり、具体的には、協議会委員一覧表のとおり、会長を含め委員は11名である。

なお、要綱第6条の規定により、会長は市長をもって充てることとしている。

特措法第7条が協議会の規定で、市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行う協議会を組織することができる、と規定されていることから、協議会の設置は必ずしも義務化されているわけではない。

しかしながら、空家等対策計画の作成などのほか、空家等対策を推進するためには、専門的な意見等を聴取して検討を行う必要があるため、市では協議会を設置することとしたものである。

(質疑応答)

議長：協議会が所掌する事務で、空家等対策の推進のために市長が必要と認め

る事項とは具体的にどのようなものか。

事務局：現時点で具体的な項目は決めていないが、今後計画を策定していく過程において、例えば特定空家等をどのように判断するか等を協議会で話し合ってもらおうことを考えている。

(1) 空家等対策実施状況について

空家等対策実施状況について、事務局から説明した。

市では、空家等が放置され、管理不全な状態になることを防止することを目的として、平成25年10月1日に「鎌ヶ谷市空き家等の適正管理に関する条例」を施行して空家対策に取り組んできた。その後、平成27年5月26日に特措法が全面施行されたことを受け、特措法との整合性を図るため条例の一部を改正し、引き続き空家対策に取り組んでいる。

空家対策は、行政単独で行うことは困難であることから、市では、これまでに3つの関係機関と空家に関する協定を締結している。

協定の一つ目は、公益社団法人 鎌ヶ谷市シルバー人材センターと「空家等の適正な管理の推進に関する協定」を平成29年2月22日に締結し、同年4月1日から業務を開始している。

協定の目的は、空家等が放置され管理不全の状態となることを防止し、良好な生活環境の保全に貢献することであり、業務の主な内容は、「空家等の見回り」、「除草、植木の剪定、枝下ろし」、「清掃」、「一部応急修理」などである。

協定の二つ目は、一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会市川支部鎌ヶ谷地区と「空家等の有効活用等に関する相談業務協定」を平成29年8月8日に締結し、同年9月1日から業務を開始している。

協定の目的は、適切な管理が行われていない空家等が、防災、衛生、景観等において地域住民に深刻な影響を及ぼしていることから、空家等の有効活用などを検討している所有者等からの要望に応じて相談業務を実施することにより、空家の有効活用及び空家の解消を促進することであり、業務の主な内容は、「活用方法の提案」、「賃貸、売買、適正管理等の取引動向」、「リフォーム、増改築、解体等の取引動向」、「専門業種の紹介」などである。

三つ目は、千葉司法書士会と「空家等の対策に関する協定」を平成30年2月21日に締結し、本年4月1日から業務を開始する予定である。

協定の目的は、空家等が管理不全な状態とならないよう空家等の対策を進めることにより、良好な生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりを推進することであり、業務の主な内容は、法律や相続、登記、相続財産管理人の選任、空家の利活用、跡地利用等に関する各種契約内容の相談業務である。

次に、空家等対策計画策定業務委託について説明した。

市では、「適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住

民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことから、鎌ヶ谷市全域において空家の実態調査及び空家等所有者アンケート調査を実施し、空家等対策計画を策定することで地域住民の生命、身体、財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進すること」を目的として、空家等対策計画策定業務をアジア航測株式会社と委託契約を締結した。

調査結果の内容については、この後の議題（２）で報告する。

次に、空家等の定義について説明した。

特措法第２条の規定により、空家等とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地で、立木その他土地に定着するものを含む。

なお、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、おおむね年間を通して使用実績のないことは一つの判断基準となる。

次に、特定空家等の定義について説明した。

特措法第２条の規定により、特定空家等とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

（質疑応答）

特になし

（２） 空家等実態調査について

空家等実態調査について事務局より説明した。

今回、市内全域を対象として空家の実態調査を行い、空家の状況などを正確に把握することができたが、この内容について説明する前に、実態調査を行う前は、市はどのようにして空家を把握していたのか、また、その件数について説明した。

市では、消防本部、安全対策課、建築住宅課など、市職員による現地調査及び空家近隣にお住まいの方からの相談などを基に空家を特定してきた。

これまでに市が把握した空き家の総数は２７３件で、建て替え又は解体された空き家が６１件あるので、平成３０年３月２８日現在、市が把握している空き家の件数は２１２件である。

なお、これまで議会の一般質問などでの空家の件数は、この集計方法によるものである。

平成２９年度 鎌ヶ谷市空家等実態調査報告書の説明をした。

調査の目的は、近年、既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態であ

る住宅その他の建築物等の増加が社会問題となっていて、このように空家等のなかには、適切な管理が行われていない結果として、防災・防犯機能の低下、ごみなどの不法投棄等の誘発、火災発生の懸念、景観・風景の阻害など、多岐にわたる問題が発生している。

このような状況の中で、市では管理不全な状態の空家等に対し、特措法や条例に基づき、空家等対策を促進してきた。

空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、本市の空家等の所在やその状態等を把握することが重要であることから、鎌ヶ谷市全域において空家等実態調査を行った。

調査対象建築物については、全ての建築物とし、長屋、共同住宅などについては、1室でも入居及び使用が確認されたものは調査の対象外とした。

調査期間は、平成29年7月28日から平成30年2月28日までである。

調査の概要は、市内における空家等の分布実態を把握するため、公共施設や神社仏閣などを除いた概ね39,400棟を対象として空家等候補の抽出、現地調査における確認、所有者等へのアンケート調査を実施した。

実態調査の流れはまず、机上調査により現地調査の対象として3,776件を抽出した。

次に、現地において空家等の可能性及び管理状況について調査を行った。

なお、現地調査は、机上調査の3,776件に加えて、現地調査の過程で空家と思われる59件を加えた3,835件について実施した。

現地調査の結果、空家と思われる建物は1,511件となり、これらの所有者等に対し、アンケート調査を実施した。

アンケート調査の結果、「利用していない」と回答及び無回答が261件、未返送が897件、宛先不明が20件、返戻が20件で、2月28日現在、これらの合計1,198件が空家等と想定される。

2月28日現在、空家等と想定する建物1,198件の分布状況を赤い丸印で示した。

冒頭で説明したとおり、空家の件数は、従来の集計方法では212件だが、実態調査では1,198件が空家と想定されることから、986件の差がある。

これらは、空家が適正に管理されている、又は、適正に管理されていないが近隣からのご相談などがなく、結果として市が把握するに至らなかった物件と考えられる。

机上調査の具体的な方法について。

G I S技術を用いて複数の台帳情報を地図上で照合し、空家等の候補を含む現地調査対象建物を論理的に抽出した。

使用した主な情報は、表に記載したとおり、苦情などで市が既に把握している

空家、水道閉栓情報、住民基本台帳による居住者の無い建物、固定資産家屋情報による建物所有者の居住地が建物所在地と異なっている建物などである。

これらの情報を図3の抽出フローにより判定し、現地調査対象建物として3,776件を抽出した。

現地調査の具体的な方法について。

机上調査において抽出された3,776件の建物について外観目視により状況を確認し、空家等候補を判定した。

なお、現地調査件数は、現地調査において机上調査以外の空家と思われる59件を追加し、合わせて3,835件となった。

空家等候補の定義については、「立ち入りの気配」、「通路等の確保」、「メータ類の作動状況」、「表札」「郵便受け」など全11項目で空家等の可能性について総合的に判断し、1,511件を抽出した。

所有者等アンケート調査の内容について。

アンケート調査は現地調査の結果、空家等の候補である1,511件に対して実施した。

アンケート対象建物1,511件のうち、不動産会社所有11件、県・管理組合所有2件、宛先不明20件の合計33件は、調査対象から除外した。

また、戸建の借家等で同じ所有者の382件につきましては、所有者ごとに1件にまとめて送付した。

このことから、アンケート送付対象は、1,478件、1,096通とした。

2月28日時点でのアンケートの回答数は561件、548通で、回答率は50パーセントである。

このうち、解体・所有者移転の26件と「利用等」と回答の274件の合計300件を除外し、「利用していない」と回答及び無回答の261件、未返送の897件、返戻の20件、宛先不明の20件を合計した、1,198件を空家等と想定する建物とした。

なお、アンケート調査結果については、現在詳細な分析をしている。

(質疑応答)

特になし

(3) 空家等対策計画について

空家等対策計画について事務局から説明した。

鎌ヶ谷市空家等対策計画(素案)目次構成について説明した。

空家等対策計画は、特措法第6条に規定されており、市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画を定めることができるとされている。

計画に記載する事項については、特措法や基本指針に記載されているが、市では、

これらを整理し、暫定的に項目をまとめた。

大きな項目について、1番目が計画の目的であり、ここでは、計画策定の背景と目的、計画の位置付け、計画期間、計画の対象を定める。

2番目が、本市における空家等の現状と課題であり、ここでは、人口及び市街地の状況、「住宅・土地統計調査」における空家等の状況、空家等実態調査の結果、所有者等意向調査による状況、空家等対策の課題を定める。

3番目が、空家等対策に係る基本方針と施策体系であり、ここでは、空家等対策に係る基本方針、空家等対策に係る施策体系を定める。

4番目が、空家等の対策に係る施策であり、ここでは、所有者等による空家等の適切な管理、空家等の利活用、空家等の跡地利用、住民等からの空家等に関する相談対応、空家等に関する対策の実施体制、特定空家等の抑制と解消、空家等の調査と情報管理、その他空家等に関する対策を定める。

市では、空家等対策計画を平成30年度に策定する予定であり、今後は、アンケート調査の分析に基づき鎌ヶ谷市独自の計画案を作成し、次回の協議会で素案を提示する予定である。

先ほども説明したとおり、本協議会では、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関することについて、協議していただきたいと考えているので、よろしくお願ひしたい。

(質疑応答)

特になし

(4) その他

その他について事務局から説明した。

今後の協議会の開催スケジュールについて説明した。

本日が第1回目の協議会で、平成30年度は4回の開催を予定している。

次回、第2回は、5月下旬を予定しており、そこでは、空家等実態調査及びアンケート調査の分析結果についての説明及びこれらの結果を踏まえた、空家等対策計画の素案について説明する予定である。

その後は、第3回目を8月下旬、計画案のパブリックコメント終了後に第4回目を12月下旬、計画決定後に第5回目を平成31年3月下旬に開催する予定である。

(質疑応答)

特になし

以上をもって、平成29年度第1回鎌ヶ谷市空家等対策協議会を閉会した。

会議録署名人署名

以上、会議の経過を記載し、相違ないことを証明するため、次に署名する。

平成30年4月9日

氏名 菅野 勝利 _____

氏名 原 悦子 _____