

第3回 鎌ヶ谷市空家等対策協議会 会議録

- 1 日 時 平成31年1月21日（月）
午後2時00分から午後2時40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 菅野勝利委員、川島啓介委員、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、谷口光儀委員
- 4 欠席委員 清水聖士会長
- 5 事務局 浮ヶ谷建築住宅課長、岩見建築住宅課主幹、
馬場建築住宅課住宅係長、鈴木主査補
(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

それでは、ただいまより第3回鎌ヶ谷市空家等対策協議会を開会いたします。
委員の皆様方におかれましては、お忙しい中ご出席いただきまして、まことに
ありがとうございます。

私は、本日司会を務めさせていただきます、建築住宅課長の浮ヶ谷と申します。
よろしくお願いいたします。

初めに、昨年8月7日に開催いたしました第2回鎌ヶ谷市空家等対策協議
会でご審議いただきました鎌ヶ谷市空家等対策計画につきましては、協議会後
の内部会議及びパブリックコメントを経て、昨年11月に鎌ヶ谷市空家等対策
計画を策定いたしましたことをご報告させていただきます。

次に、本日の協議会でございますが、当協議会の会長である鎌ヶ谷市長 清水
聖士が所用により欠席となりましたのでご報告します。

それでは、会長に代わりまして、都市建設部長の谷口よりご挨拶申し上げます。

1 挨拶

本日は、お忙しい中第3回鎌ヶ谷市空家等対策協議会にご出席いただきあり
ありがとうございます。

これまで市では空家等の推進に関する特別措置法などに基づき空家等対策を
行って参りましたが、これに加え、空家等の有効活用という視点も含めた、総
合的、計画的な空家等対策を推進することを目的とした鎌ヶ谷市空家等対策計
画をみなさまのご協力を賜り昨年11月に策定することができました。

この計画は市内全域を対象とした空家等実態調査や所有者アンケート調査か

ら、空家等の現状や所有者の悩みごと、今後の希望などの調査分析により得られたデータを基に策定したもので、鎌ケ谷市の現状に沿った対策計画となっています。本日は計画の内容と今後の取組などについてご説明させていただきます。委員のみなさまにおかれましては、今後の取組についてのご意見や事例の情報提供などよろしくお願いいたします。

2 会議の公開について

議長については、「鎌ケ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、本協議会は会長が議長となるが、本日は会長が欠席のため同項ただし書きの規定により、会長が指名する委員が議長となり、会長から事前に都市建設部長の谷口委員を議長に指名する旨連絡があったとの報告があった。

出席委員数については、過半数に達しているので「鎌ケ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、本協議会の成立を確認した。

会議の公開については、非公開情報が含まれていないので「鎌ケ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、公開と決定した。

3 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、石橋委員と大野委員に決定した。

4 議題

(1) 鎌ケ谷市空家等対策計画の策定について

鎌ケ谷市空家等対策計画の策定について事務局から説明した。

前回、平成30年8月7日に開催した第2回の本協議会において「鎌ケ谷市空家等対策計画（案）」の説明を行ったが、本計画案については協議会後の内部会議及び平成30年10月2日から11月1日まで実施したパブリックコメントを経て、平成30年11月27日に原案のとおり「鎌ケ谷市空家等対策計画」を策定した。

本日は、空家等対策計画について改めて説明するが、本計画は原案を修正することなく確定しているため、前回の協議会での説明と内容が一部重複する。

資料2「鎌ケ谷市空家等対策計画」の確定版の説明

本計画は、第1「計画の趣旨」から第5「計画の推進」まで5段階の構成としている。第1は、空家等を取り巻く背景や計画の位置付けなど、第2は、本市の空家等の実態、第3は、空家等対策の基本理念や施策の体系、第4は、空家等対策の各種施策、そして最後の第5では、計画の成果目標などを記載している。

1 ページ 第1 「計画の趣旨」の説明

「計画策定の背景と目的」の概要は、空家が増えると、地域の活性化やコミュニティ形成の阻害要因になること、建物の老朽化による倒壊、樹木・雑草の繁茂、不法侵入などの問題が発生すること、これまで市では、平成25年に制定した条

例及び平成27年に施行された特措法に基づき空家対策を実施してきたことなどを背景として、市では、空家等の総合的かつ計画的な空家対策を推進するため空家対策計画を策定したことなどを記載している。

2ページ 3 計画期間の本計画の計画期間は平成31年度から平成35年度までの5年間としている。

本計画の策定に当たり、平成29年度に実態調査やアンケート調査を実施し、その結果を踏まえて平成30年度当初に計画策定に着手したが、当初はパブリックコメントで意見が寄せられ、計画内容の修正をすることなどを想定して、計画期間を「平成31年度から」としたが、パブリックコメントを経て、当初の予定よりも計画策定が早まり、現在は既に本計画に基づき空家対策に取り組んでいる。

なお、本年5月に元号が変わりますので、本計画では、西暦と和暦を併記している。

10ページ 空家等の実態をどのように把握したのかについて、一番下の二重枠で囲んだ部分に、平成30年3月31日時点における空家等と想定する建物が1,069件であると記載している。

なお、「空家等と想定する建物」と表現する理由は、現地調査では敷地に立ち入ることはできないため、建物の利用状況などを確認するためアンケート調査を実施したが、アンケートに回答していただけなかった物件などは空家等に分類したので、このような表現としている。

11ページ以降に、実態調査などの詳細を記載している。

15ページの図は、空家等と想定する建物1,069件の分布を示したもので、100メートル区画のメッシュ単位で表現している。

空家等の件数については、その後、新たな空家等を22件把握し、その一方で建替えや解体で61件の空家等が解消したため、差引き39件の減少となり平成31年1月16日時点における空家等と思われる建物は1,030件となっている。

19ページ 空家等の築年数を示す円グラフの見方については、左上のグラフは空家等の築年数を示したもので、築40年から49年経過したものが42パーセント、築50年以上が13パーセントであることが分かる。

特に注目していただきたい点は、グラフの左側に旧耐震62パーセントと記載していることで、これは建築物の耐震基準が見直された昭和56年よりも前を旧耐震、昭和56年以降を新耐震として分類しており、旧耐震の建築物は、地震により強い揺れが加わると倒壊するおそれがある。

右上のグラフは、一般の空家等よりも建物の状態が悪い特定空家等候補の築年数を示したもので、旧耐震の割合が70パーセントと高くなっている。

空家等を利活用する場合において耐震基準を満たすことは必要不可欠なことで、耐震改修には相応の費用が必要であり、これは空家等を利活用する際の阻害要因の一つと考えられる。

21ページから28ページまでは、アンケート調査結果をまとめてありますので、後ほどご覧いただきたい。

31ページ 第3「空家等対策の基本理念等と施策の体系」の説明

枠で囲った部分が基本理念で「生活環境の保全及び防犯のまちづくりを推進するために、空家等について適正な管理の推進と量の抑制に取り組みます」と定めた。

「空家等の適正な管理の推進」は重要な課題で、それ以上に重要なのが「空家等の量の抑制」であり、本計画の最終的な成果目標は「市全域における空家等総数の減少」としている。

このページの中段2は「空家等対策の基本指針」であり、3つの基本指針を掲げている。

基本指針1は「『所有者等の責務』の視点に基づく対策」として、空家所有者等の第一義的な責任を原則としている。第一義的とは、「最も根本となる、一番大切なこと」という意味でありますので、空家等の発生、管理、解消の各段階においては、その所有者等の責任において対応することが原則であることを示している。

基本指針2は「『市民協働』の視点に基づく対策」として、各種団体などとの相互連携、所有者等と市民などとの協働などを掲げている。

基本指針3は「『まちづくり』の視点に基づく対策」として、空家等やその跡地はまちづくりに有用な資源として捉えること、利活用の推進、特定空家等の抑制と計画的な解消などを定めている。

32ページ 3「空家等対策に係る施策の体系」で、表の左側の列は「空家等の現状」であり、実態調査、アンケート調査及び国の指針を掲げ、これらを中段の列「空家等対策の課題と目指すべき姿」で6つに分類した。

なお、カッコ書きはこれらを掲載した本計画書のページである。

その隣の列で3つの基本指針との関係を示し、右側のページで8つの施策の大項目及び各施策の細項目を掲げている。

これら大項目と細項目は表の右列に示す関連ページに内容を記載している。

例えば、施策の大項目の1「所有者等による空家等の適切な管理」には4つの細項目があるが、この内容は34ページと35ページに記載がある。

34ページ 第4「空家等の対策に係る施策」の説明

1「所有者等による空家等の適切な管理」とあるが、これが施策の大項目で、その下の(1)から(4)までが細項目となる。

このうち、(4) 管理代行団体との連携として、平成29年2月に協定を締結させていただいた「公益社団法人 鎌ヶ谷市シルバー人材センター」との連携を記載している。

36ページ 2「空家等の利活用」(1) 空家等の利用希望者とのマッチング支援ウに、全国版空き家・空き地バンクへの参画に関する検討を進めることを記載している。

37ページ (3) 有効活用に必要な改修費補助等として、国の補助金を活用した市独自の補助制度の導入についての検討と耐震診断・耐震改修を行う者に対する補助事業を記載している。

このうち、耐震改修補助は、旧耐震建築物を対象として平成18年度より実施している補助事業であり、空家等の建築物は旧耐震建築物の割合が高いことから、空家等も耐震改修補助事業の対象として耐震化及び空家等の解消に取り組んでいる。

41ページから4「住民等からの空家等に関する相談対応」となる。

42ページ イ「空家等の有効活用等に関する相談」における連携として、平成29年8月に協定を締結した「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」との連携を、その下のウ「空家等に関する法律や相談等に関する相談」における連携として、平成30年2月に協定を締結した「千葉司法書士会」との連携をそれぞれ記載している。

41ページ下の表には関係団体との連携事項の例として、1行目に「一般社団法人 千葉県建築士会 鎌ヶ谷支部」を記載しているが、建築士会鎌ヶ谷支部とは協定締結について協議がまとまり、近日中に協定を締結する予定である。

なお、この表にも記載してあるが、他市では弁護士会や税理士会との連携を図っている事例があるので、本市においても引き続き関係団体との連携について検討していく。

49ページ 第5「計画の推進」の説明

8つの施策の大項目それぞれについて、成果目標を掲げている。

そして、本計画の最終的な成果目標は「市全域における空家等総数の減少」である。

本市の人口は、昨年11万人に達したが、今後は緩やかに減少すると予測されている。

そのため、今後も新たに空家等が発生することは避けられないと思われるが、本計画に基づき空家等の発生をできるだけ抑制し、更に改修や除却に対する支援策を講じることで空家等の解消を図り、空家等総数の減少を目指していきたい。

50ページの計画の推進体制であるが、今後、本計画に掲げた施策を効果的か

つ効率的に推進していくためには、鎌ヶ谷市空家等対策協議会との更なる連携が重要となるので、空家等対策に関する情報提供及び空家等対策を実施するにあたり必要となる協議をするため、今後も協議会を開催するので、引き続き、ご協力をお願いしたい。

説明は以上

(質疑応答)

議 長：これまでに協定を結ばせていただきました、鎌ヶ谷市シルバー人材センター、千葉県宅地建物取引業協会市川支部鎌ヶ谷地区及び千葉司法書士会のみなさまには空家等の適正な維持管理や相談業務など空家等対策の推進にご協力いただき厚く御礼申し上げます。協定に基づく業務の中で除草や解体など空家等対策が促進されたとの話も聞いておりますが、委員のみなさまに共有する情報などがありましたらお話しただけですと、今後の協議会での参考になると思われますがいかがでしょうか。

大野委員いかがでしょうか。

大野委員：一昨年8月に鎌ヶ谷市と宅建協会とで鎌ヶ谷市空家等の有効活用等に関する相談業務の協定を締結し、1年半近く経っている。鎌ヶ谷市が市内の空家の調査を行いその所有者様へのアンケート調査の結果、所有者様が空家をどうしたいのか、どうしていくべきなのかというところを相談に乗らせていただいている。現在までの相談件数は78件で、そのうち売却希望が41件、賃貸希望が5件、その他の方は売却か賃貸かを迷っている方が多く、いずれにしても空家自体築年数が相当経過しているので、売却するにしても賃貸に貸し出すにしても費用がかかってしまうので、足踏みをされる所有者様がほとんどである。また、費用をかけないで売却や賃貸に貸し出そうとすれば、当然売却価格及び賃料が下がってしまう。そこで、協会の相談員と所有者様とで何度かお会いし話を重ね、現在売却行為を行っているのが19件で、そのうち6件は契約済みとなっている。また、賃貸物件として動いているのが5件、建物の解体が完了した物件が2件となっている。相談のみで終わってしまったたり、相談がキャンセルされたりしたなどの案件が41件ある。この41件におきましては、物件を残しておきたい、行動を起こした後の税金問題などの様々な事情で、行動を起こすのが難しくなかな

か前に進まないのが実情だと思われる。

それ以外の11件は現在も相談中となっている。

以上がこれまで携わってきたものの報告となり、今後もお力になれることがありましたらご協力させていただくのでよろしくお願ひしたい。

議 長：貴重な情報提供ありがとうございました。

本日、鎌ヶ谷警察署より川島委員がお見えになっており、計画の基本理念で生活環境の保全及び防犯のまちづくりを推進すると掲げていることから、防犯の観点から何かありましたらお願ひいたします。

川島委員：防犯を担当しておりますので、一言お話させていただく。

平成30年の夏頃に空家を狙った侵入、窃盗被害が短い期間に連続して発生した。

同一犯のものと思われ、被害がない家もあったが現金、キャッシュカード、通帳などの被害があったものもあった。

いずれも一見して空家とわかるものが多かった。

どういったものかを挙げると、郵便ポストにガムテープが貼ってあるもの、庭の草が生え放題となっているもの、雨戸が締め切ったままとなっているもの、郵便ポストに大量のチラシが入っているものなどの特徴があった。

一見して空家とわからないようにすることが防犯の面から有効である。

雨戸は難しいかもしれないが、郵便ポストであればポストを締め切ったままとするのではなく、郵便業者に依頼して届かないようにしたり、定期的に見回りをしてチラシを取り除いたり、除草をしたりいろいろな工夫があると思いますので、空家を管理する方にお会いする機会があれば、そのポイントをお話ししてもらえると1件でも侵入、窃盗被害を減らせると感じたので、ここでお話させていただいた。また、必ず泥棒は空家を下見している。

不審車両があれば泥棒が空家かどうか下見をしている可能性があるので、ナンバーなどを確認し警察に通報していただきたい。

私からは以上です。

議 長：ありがとうございました。

空家については、市の方にも隣接している方から庭が荒れ放題や少し壁が朽ちているなどの情報提供がある。

市としましては持ち主の方に直接話をする機会があり、川島委員から貴重なご意見もありましたので、機会を捉えて空家の侵入、窃盗被

害に遭わないように伝えていく。

また、宅建業協会の大野委員にもお話いただきましたが、このような仕組みができたことで量の抑制に大きく貢献するものであるので、引き続きよろしくお願ひしたい。

ほかにありませんか。

原 委員：事務局に確認しましたところ、最近では4件の業務を受けている。3件は除草作業で、1件は見回りで写真撮影のみ行ったものである。依頼者が徳島県からと遠方の方からのものもあった。以上です。

議 長：ありがとうございます。

お話ありましたが、遠方の方がこちらに来るというのもなかなか難しいことから、市としましても空家の管理についてはなるべくシルバーさんにお願ひしたいと思っているので、引き続きよろしくお願ひしたい。

ほかにありませんか。

なければ、次の議題（2）その他について事務局より説明をお願いします。

（2）その他

その他について事務局から説明した。

市では空家等対策計画を策定したため、今後は本計画に基づき空家等対策に取り組むが、空家等対策には様々な手法があると考えられるため、本計画に記載したもの以外で有効と考えられる手法の導入や、空家等対策に関する情報の提供及び施策の実施状況などについて報告などが必要となった場合には協議会を開催したいと考えている。

なお、現時点で次回協議会開催時期は未定である。

説明は以上

（質疑応答）

特になし

以上をもって、第3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31年 1月30日

氏名 石橋 武彦 _____

氏名 大野 里美 _____