

平成 28 年度 第 2 回習志野市空家等対策協議会の概要

会議名	平成 28 年度 第 2 回習志野市空家等対策協議会
開催日時	平成 29 年 1 月 18 日(水) 午前 10 時 30 分から正午
開催場所	習志野市教育委員会 1 階大会議室
出席者	<p>委員：橋本委員（会長）、田中委員（副会長）、宮本委員（代理 諏訪副市長）、伊藤委員、三代川委員、白井委員、杉山委員、尾崎委員、高橋委員、萩原委員、金坂委員、櫻井委員、齋藤委員</p> <p>事務局：協働経済部 松岡次長 防犯安全課 岡野課長、高田係長、森、野村</p> <p>関係者：京葉測量株式会社</p> <p>傍聴人：なし</p>
議題 及び 会議の概要	<p><b>次 第</b></p> <p>(1)開会</p> <p>(2)議題</p> <p>①空家等実態調査結果の中間報告について</p> <p>②「習志野市空家等対策計画（素案）」について</p> <p>(3)その他</p> <p>(4)閉会</p> <hr/> <p><b>会議の概要</b></p> <p>(1) 開会</p> <p>①会長挨拶</p> <p>②副市長挨拶</p> <p>(2) 議題</p> <p>①空家等実態調査結果の中間報告について</p> <p>■京葉測量株式会社から「資料 議題 1」に基づき説明</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現地調査は 909 件実施し、昨年 12 月末で完了した。調査の結果、「空家等件数」167 件、「空家ではない」547 件、「判断できない」118 件、「駐車場・更地件数」50 件、「不明件数」27 件となった。</li> <li>・「判断できない」の理由としては、電気メーターが動いていた、パンクはしているが車があり生活している可能性があった、公道からでは確認できなかったなどが挙げられる。</li> <li>・現地調査時、地域住民が調査に協力的であった。また、その際に空き家所有者とのトラブルはできれば避けたいので市で対応してほしい旨のご意見をいただいた。</li> <li>・外観からは空き家に見えても、実際には住んでいる物件が多く、主に一人暮らし、高齢者、男性が多かった。</li> <li>・第三者が建築物内に入ることが可能な物件があり、不法侵入によるたまり場になる他、放火や不審火の恐れがあると思われる。</li> </ul>

- ・建物が老朽による破損等で、隣地や往来の多い道路を通行する車両、歩行者に危害を及ぼす恐れがあり、その原因となる危険物等となっている建物や塀、樹木等は撤去する必要があるのではないかと考えられる。
- ・現在ある空家等への対応、今後発生すると思われる空家等への対策を考えていく必要があると思われる。
- ・今後、詳細な分析を行った後それらを計画の中に記載したいと考えている。

#### ■質疑等

【委員】現地調査時に写真撮影したもので、分析・考察にあたるような空き家を参考までにお見せいただきたい。

【京葉測量】今手元にはないが、1件につき2枚から5、6枚程度撮影している。次回お持ちする。

【委員】現地調査件数909件というデータの出所はどこか。出所が正確であれば、「空き家ではない」が540件と半分以上が「空き家でない」というのはなぜか。また、不明件数の住所が不明というのは、住所が分からないのになぜ現地調査の候補になったのか。

【京葉測量】現地調査件数の909件につきましては、水道の閉栓状態の件数と現地において近隣住民から情報をいただいた件数の合計になっている。「空き家ではない件数」547件については、外観調査により、調査時に洗濯物がある、電気が点いていることから「空き家ではない」と判断した。住所が不明のところについては更地になっているところもあるかと思うが、住宅地図等で確認しても住所が判断できない場所があった。

【委員】電気・ガス・水道が止まったという基準を抜きに、少なくとも1,500件から2,000件の空き家はあると思う。水道が止まっているのならなぜ電気が点いていたのかという疑問がある。数字をもう少し精査していただきたい。

【委員】前回の協議会でも議論があったが、国が示すガイドラインとして1年という区切りがある。1年以上空き家であるというのが重要であり、他の行政機関も同様に、水道の閉栓を最初のステップとし、そこから空家等を把握していくという流れになっている。909件のうち、閉栓が何件で住民情報が何件か内訳を示すことは可能か。

【京葉測量】現状では整理されていないため件数は難しい。

【委員】住所が不明について、水道が閉栓しているという情報があり住所は分かっているが、その住所を頼りに現地に行ったら不明であったということか。

【京葉測量】その通りである。

## ②「習志野市空家等対策計画（素案）」について

### ■事務局から「資料 議題2 P1～38」に基づき説明

- ・今回提示した素案は、12月15日に開催した第1回空家等対策協議会で示した骨子案に、委員からの意見を踏まえ修正等した素案を、12月26日に開催した庁内検討委員会で提示し、その際の意見を踏まえ修正等したものであり、案に近い形で作成している。
- ・「空き家」と「空家等」の違いについては、国で行っている「住宅・土地統計調査」では居住世帯がない住宅で、昼間だけ使用されている住宅、建築中の住宅以外を「空き家」としており、空いている期間の制限は設けていない。一方、空家特措法上の「空家等」については年間を通じて使用実績がない建築物等とされている。
- ・計画の対象とする空き家について、本計画は空家特措法に基づき策定することであることから、原則は「空家等」及び「特定空家等」としていきたいと考えている。しかし、空き家になって1年未満のものについても対応をしなければならないと考えている。
- ・空家特措法に規定する行政措置はあくまで法律に規定する「空家等」もしくは「特定空家等」に対し講ずることが可能である。新たな空家等の発生抑制という観点から「その他の住宅」に類する空き家については本計画に準じた取組みを行っていくことを考えており、本計画内にその旨を記載したいと考えている。
- ・前回会議で実態調査の件数が非常に少ないとの意見があったが、今回の調査はあくまでも本計画を策定することを目的にした調査であることから、法による「空家等」を調査対象とし、対象物件の抽出にあたっては他市町村調査手法、国や県が示している手引きで推奨されている水道の閉栓情報を活用した。
- ・今後、効果的な調査手法を検討し、他市町村の調査手法を鑑みながらさらなる実態の把握に努めていきたいと考えている。

### <第1章「計画の趣旨」～第3章「空家等実態調査」>

- ・第1章に入る前の冒頭に習志野市文教住宅都市憲章の文を挿入した。
- ・前回会議の中で「計画策定の背景」の文言についての意見を踏まえ、背景については冒頭に国全体の空き家問題を明示し、それを受け空家特措法が制定されたことを記載したのち、本市における空き家の発生要因、歴史的背景、実態調査の分析結果の内容を加筆したいと考えている。
- ・第2章は、国勢調査、本市の人口推計調査、国で行っている住宅・土地統計調査などの既存情報を基に記載している。
- ・今まで本市で受けている空き家に対する申出についての件数、内容、対応状況を記載している。市が把握している物件の中では樹木の繁茂が問題になっている物件が半数以上を占めている状況である。
- ・第3章は、今回実施した空家等実態調査について記載している。
- ・「総合評価」については、検討中であるが、空き家を4段階にランク分けす

ることを考えている。

・調査結果や、本市の空家等に対する課題を記載したいと考えている。

■質疑等（第1章～第3章について）

【委員】10 ページ「建築年状況」の記載で「建築年より老朽度合を考察すると」とあるが考察がされていない。また、各ページ簡単な言葉でまとめられた書き方がされている。もう少し詳細な部分を記入し、考察する必要があると思う。

【委員】単に空き家が増加しているというだけでなく、どのような要因があり、本市としてどのような要因があるのかを加えることでより分かりやすいものになると思う。

【事務局】文章の内容等を精査し、次回改めて示させていただきたい。

【委員】17 ページの、例えば樹木が茂って困るといふのがあるが、それに加え、家が壊れそうや、虫が発生しているというような、ひとつの家に対し複数問題が出てきているかと思うが、この表の場合はどうなっているのか。

【事務局】ひとつの家に対し複数の要因があることもあるので、本表は要因自体をカウントしている。17 ページ 表 9 の平成 27 年度を足すと 64 件になるが、16 ページ 表 8 の中では平成 27 年度は 50 件になっている。単純に比較できない要因もあるだろうが、14 件分は重複している、いわゆる要因が 2 つ、3 つあるという形になる。

【委員】複数要因があるというのは理解したが、この対応が今後求められ、周辺住民に危険が及ぶ可能性も考えての対策が必要になってくると思う。申出内容がその他も含め 4 種類しかないが、もう少し細かく分類できると望ましい。

【事務局】内容を精査したうえで追加できるか判断する。

【委員】習志野市文教住宅都市憲章について、第 2 条、第 3 条、第 4 条の市民のつとめを記載することにより、習志野市は住宅環境に重点を置いてまちづくりをしているということを強調できると思う。

【事務局】改めて検討し、対応していきたいと思う。

<第 4 章「空家等対策に関する基本的な方針」>

・24 ページ「対象とする空家等」について、4 行目以降を加筆し、あわせて図を挿入した。

・計画に定めるのはあくまでも法に定める「空家等」に関するものであり、年間を通して建築物等の使用実績がないものを対象としていく。期間に関わらず空き家になっている住宅・土地統計調査における「その他の住宅」については本計画の対象とはしないが準じた取組みをしていく旨を記載する。

■質疑等（第 4 章について）

なし

## ＜第5章「空家等対策の3つの基本方針に基づく取組み」～

### 第6章「その他 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項」＞

- ・第5章、第6章は、骨子案の段階では項目のみの記載だったが、それぞれの項目に対し具体的な内容を記載した。
- ・27ページ(3)について、今回の調査はあくまで水道の情報を基に実施したが、今後効果的な調査手法を検討するとともに定期的な調査を実施し、空き家に関する実態の把握に努める旨を記載していきたいと考えている。
- ・27ページ(4)及び30ページ(3)について、本市における現行の支援制度を掲載したが、そのほとんどが空き家にしないための発生抑制に関する支援制度である。一方、利活用・除去については戸建て住宅のものではなく、空き店舗の利活用に関する制度であった。戸建て住宅の利活用・除去に活用できる支援制度の創設を検討していかなければならないと考えている。
- ・31ページ(3)について、国が示しているガイドラインの中に特定空家等の判断の参考となる基準が掲載され、それを32ページから34ページに掲載しており、市における判断基準として設定したいと考えている。
- ・実際に特定空家等と判断するためには様々な手法が考えられる。このことから、現在千葉県で「特定空家等の判断マニュアル」のようなものを作成しているため、そのマニュアル完成後にそれを参考とし、本計画とは別に定めて運用したいと考えている。
- ・本市の基本計画の中で重要なものの一つに協働型社会の構築というものがある。行政だけではできない部分が多くあるので、市・市民・事業者・支援団体等を含めた関係団体とどのように連携していくかについて、第6章の中で書き込んでいきたいと思っている。

#### ■質疑等（第5章、第6章及び素案全体について）

- 【委員】29ページ、図15の中に地域の課題を解消するようなものも組み込んでいただきたい。
- 【委員】体制イメージにもう少しふくらみを持たせることでより良い計画になると思う。
- 【委員】31ページ(3)で本計画とは別に判断基準を定めるとのことだが、具体的にはどのように進めていくのか。
- 【事務局】32ページから34ページ記載部分が国のガイドラインで示されている判断の参考となる基準である。例えば、これらの項目に点数をつけ、合計100点になったものを特定空家等に認める。○×方式で各項目を確認し、結果○が20個あったら特定空家等に認めるなど、今挙げたものはあくまで一例であるがこのような形で特定空家等であることを認めていければと考えている。
- 【委員】第5章について、5年度間の計画を作成しているが、発生抑制・適正管理、利活用も「今後検討していきます。」となっている。平成29年度から新たに市として空き家対策をやっていこうという明るい希望がこの計画からは感じられない。今まで申出を受け、接触し

	<p>た空き家所有者からアンケートを取り、どのような支援制度があると良いかなど、所有者側の声も拾えると良いと思う。</p> <p>【委員】対策計画が出来上がった時に、本市の明るい未来が見えてくるような内容にしていきたいと思う。</p> <p>【委員】今回の計画は法に基づく「空家等」がターゲットであり、それがメインに書かれている。一方、24 ページの図にある空き家については、集合住宅等も含めて今後どのように市として住宅ストックを活用していくかというところにかかってくる。有効な活用ということで、地域でデイサービスに使う、小規模事業に使うなど、少し違う方面から検討しなければならない部分があるように考えられる。行政として、こういったことを考える部署と話しながら考えていきたいと思う。</p> <p><b>(3) その他</b></p> <p>①次回会議の開催予定について</p> <p>■事務局から説明</p> <p>・平成 29 年 2 月 6 日（月）、午前 10 時 30 分からを予定している。場所は、教育委員会 1 階大会議室。担当者から次回会議の案内文を渡す。</p> <p><b>(4) 閉会</b></p>
問合せ先	<p>所 管 課：協働経済部 防犯安全課</p> <p>電話番号：047-451-1151（内線 245）</p>