

平成 28 年度 第 1 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 1 回習志野市空家等対策協議会
開催日時	平成 28 年 12 月 15 日(木) 午前 10 時 30 分から正午
開催場所	習志野市役所 第四分室 2 階会議室
出席者	委員：橋本委員（会長）、田中委員（副会長）、宮本委員、伊藤委員、三代川委員、 白井委員、尾崎委員、高橋委員、萩原委員、金坂委員、櫻井委員、齋藤委員 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 傍聴人：1 名
議題 及び 会議の概要	<p><b>次 第</b></p> <p>(1)開会 (2)議題 ①「空家等対策計画」策定のスケジュール（案）について ②「空家等対策計画（骨子案）」について (3)その他 (4)閉会</p> <hr/> <p><b>会議の概要</b></p> <p>(1) 開会 ①事務局紹介 ②会長挨拶 ③市長挨拶</p> <p>(2) 議題 ①「空家等対策計画」策定のスケジュール（案）について ■事務局より「資料 P5」に基づき説明 ・計画策定の流れは、庁内の空家等に関係する部署の課長職で組織する庁内検討委員会において内容を検討したものを本協議会において協議し、修正・加筆等を行っていくことを基本的なサイクルとして考えており、このサイクルを 3 回行う。 ・本日の骨子案から始まり、骨子案を素案に、そして素案を案にしていきたいと考えている。 ・全 3 回の本協議会での協議を経て、作成した案に対し「パブリックコメント」を実施し、平成 29 年 3 月末に計画の策定、その後公表というスケジュールを考えている。</p> <p>■質疑等 なし</p>

## ②「空家等対策計画（骨子案）」について

### ■事務局より「資料 P6～16」及び「別紙 1・2」に基づき説明

- ・今回提示した骨子案は、11月5日に開催した庁内検討委員会に提示し、その際の意見を踏まえ修正したものである。
- ・習志野市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）の策定にあたっては大前提として、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）」に基づき、空家等対策計画に盛り込むべき事項である9項目が明示された計画を策定する。
- ・それぞれの項目における具体的な内容は、国の基本指針、県の作成の手引きを参考にして作成している。
- ・現に空家等対策計画を策定済みの市区町村があるため、それらを参考にするとともに、本市の実態調査の結果及びその分析結果等を本計画に反映していく。
- ・本計画の策定にあたっては、国や県、他市区町村の動向によって、随時見直しや修正をしていくことを前提にして策定をしていく。

### <第1章「計画の趣旨」～第3章「空家等実態調査」>

- ・第1章は、「計画策定の背景」「計画の位置付け」の2項目について記載をしている。
- ・「計画策定の背景」は、空家等に関する全国的な現状・社会情勢を踏まえた法の制定までの経過、法における空家等対策計画の位置付けを示している。
- ・「計画の位置付け」は、国、県及び本市の他の計画と本計画との位置付け・関連性を示している。本計画は大原則として、法に基づき定めること、また、本市の長期計画や住生活基本計画、これらを受けた計画とするとともに、市の各種計画との連携・整合を図り、本計画の推進を図ることを示している。
- ・第2章は、住民基本台帳の情報、人口推計調査、国勢調査、住宅・土地統計調査等の既存の情報から見る本市の人口と、空き家の現状・相関性などについて示したいと考えている。
- ・法が施行されてから市へ寄せられている市民の方からの申出、いわゆる苦情の件数や内容、それらへの対応状況などを併せて示したいと考えている。
- ・第3章は、実態調査の方法やその調査結果、及び分析結果から見る本市の課題、傾向等を示したいと考えている。

### ■質疑等（第1章～第3章について）

【委員】空き家そのものの定義を委員共通の考えとして持つことが必要と考える。単に空き家といっても、昨日空き家になったところもあれば、去年からなった、何年も放置されているなど様々である。

【事務局】空家等は、概ね1年以上空いている状態を基本指針等で示されている。しかし、仮に1年経っていない状況であっても対応を講じなければと考えているため、これらのことについても本計画に盛り込んでいきたいと考えている。

【委員】定義については、1年以上となっているが、市としては期間に関わらず、きめ細やかな対応をしていくということか。

【事務局】その通りである。

【委員】第1章の「計画の背景」について、市として「空き家がなぜ発生するのか」ということを記載した方が良いのでは。

【事務局】素案、案としていく中で、肉付けしていく。

#### <第4章「空家等対策に関する基本的な方針」>

- ・第4章は、空家等対策の考え方、計画期間など、本市の空家等対策の基本的な方向性を示している章となっている。また、実態調査の結果によって本市の実態に則した内容に加筆・修正等を行う予定である。
- ・「計画の目標」「基本方針」は、法及び基本指針によると、空家等対策は「空き家になることの予防・適正管理の促進」「空き家を負の財産として考えるのではなく活用していく、利活用による空き家の解消・減少」「著しく管理が不適切である、特定空家等の問題解決及びその対応」。この3点が大きな柱となっていると考えられることから、この3点に主眼を置き、資料記載の「計画の目標」「基本方針」としたいと考えている。
- ・「対象地区」は、空き家に対する市民の方からの申出・苦情等を聞いている中、発生場所は地域が限定されていないことから、対象は市内全域を考えている。
- ・「対象とする空家等」は、法第2条第1項に定義されている「空家等」を対象とするが、近隣に迷惑を及ぼしている空き家のほとんどは戸建て住宅であることから、戸建ての空き家を主な対象としたいと考えている。ただし、共同住宅は対象としないというわけではなく、「主な」対象は戸建てということで進めていきたいと考えている。
- ・「計画期間」は、他市の計画期間を見ると5年間とする市区町村が多くある。これは、住宅・土地統計調査が5年おきに実施されていることや、法が5年を区切りとして、必要に応じて見直しを行うということが法律上謳われていることから、5年間にしているというケースが多いのではないかと考えられる。このことから、本市においても計画期間を5年間と設定したいと考えている。ただし、社会状況の変化、その他法の規定の変更などその状況に応じてこの計画内容や計画期間の見直しをできるものとした。
- ・「計画の体系」は、これまでのページに記載されている内容を体系図として示し、計画の全体像が分かるようにした。

#### ■質疑等（第4章について）

【委員】「計画の目標」の「目標3 安全・安心が守られるまち」の表現について、「安心が守られる」というのは適切な表現でないため、別の表現にした方がよいのではないかと思う。

【事務局】適切な表現を考え修正する。

## ＜第5章「空家等対策の3つの基本方針に基づく取り組み」～

### 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章は、骨子案の段階では、取り組む項目のみを記載しており、素案の段階でそれぞれの項目について肉付けをしていきたいと考えている。
- ・「基本方針Ⅰ」は、取り組むべき事項としては5点掲げている。
  - (1) から (3) については、今まで市が行ってきたこと、及び今後できるであろうと考えられることを記載している。
  - (4) については、本市において空き家の発生抑制や、適正管理に活用できる支援制度を紹介し、実際に、市民もしくはその空き家の所有者に活用を促していきたいと考えている。
  - (5) については、昨年度の庁内検討委員会で関係課と検討し、決定したものを参考に、簡易に図式化したものを掲載したいと考えている。現時点では「別紙1」の相談及び実施体制のイメージ図のとおり予定している。
- ・「基本方針Ⅱ」は、取り組むべき事項としては、今後実施する予定や実施内容を検討していかなければならない事項として3点掲げている。
  - (1) については、来年度実施予定のアンケート調査による所有者の意向調査。
  - (2) については、所有者からの相談に対応するため、法律・不動産・建築等の関係団体等と連携を図り、相談体制を整備していくこと。
  - (3) は、本市において空き家の利活用、また、除去に活用できる支援制度をこちらで紹介し、市民の活用を促したいと考えている。
- ・「基本方針Ⅲ」は、特定空家等に対する取り組みについてであるが、特定空家等に対する措置に関しては、国のガイドラインに、措置方法が明記されていることから、(1)、(2) については、法もしくはガイドラインに示されている事項を記載する予定である。
  - (3)、(4) 及び (5) については、特定空家等に対する措置は強い公権力を行使する行為が含まれていることから、特定空家等と判断するか否かについては慎重に判断することが求められ、併せて、その基準が明確であること、更に公正性と透明性が求められると考えられる。このことから、判断基準については明確な基準が必要であり、かつ、特定空家等と判断することについては外部の第三者の意見・判断を取り入れる必要があると考えている。特定空家等に対する措置の流れを「別紙2」に簡略化したフロー図を掲載している。
- ・第6章は、国の基本指針や県の作成の手引きでは、対策の見直しに関することや法と市町村で持っている独自条例への関係性を記載されることが想定されている。しかし、本市は、空き家に関する独自条例はないため、計画の見直しに関する事項や空家等の対策の支援制度の拡充を国に働きかけていくということを記載したいと考えている。

#### ■質疑等（第5章、第6章及び骨子案全体について）

- 【委員】特定空家等と認めるための判断基準というのは大事になる。他市の計画では、判断基準を計画に明記している所があるが、習志野市も今後計画の中で判断基準が提示されるのか。

【事務局】提示する。

【委員】このような計画の中では、冒頭に市長挨拶が掲載されている。さらに、文教住宅都市憲章の第3条に「市民は、清潔で秩序ある生活環境を保持し、快適な生活を営むようつとめなければならない」ということが書いてあることから、それを掲載することで「習志野市は住環境を大事にしているまちである」ということを認識していただけるとともに、計画推進としても重みがあるものができると思う。

【事務局】案としていくなかで、御意見を反映させていく。

【委員】特定空家等とはどのようなものをいうのか。判断基準の中で決まったものを特定空家等と呼ぶのか。

【事務局】景観上や防犯上など、いくつかの観点をもとに、近隣への悪影響の度合い等を勘案したなかで、特定空家等と判断していく。

【委員】空き家といっても、管理されているようなキレイなものは入らないという認識でよいか。

【事務局】その通りである。あくまでも著しくひどいものが特定空家等になる可能性があるということである。

【委員】空き家というのは、負の資産になるとは限らない。保存や、記録に残すことで文化的な意義を有することや、過去の生活様式がわかるといった価値もあると思う。また、空き家を解体し、更地にすると税金が高くなるため、解体せずそのままにしておくという考えが多いと思う。税金をかからないようにするなど、所有者に手を差し伸べてあげられるような手立てを考える必要があると思う。

【委員】負の資産になるということがあったが、習志野市は、東京にも近く、全て地価が高いため、負の資産になるものはないのではないかと考える。市が所有者に対し早くに売却を促すなど、できるだけ早く空き家になった瞬間から次の手立てを打っていくことが、総合的に市の活性化に繋がると思う。

【委員】空き家の所有者に対するアンケート調査は、今まで行政のほうで一切無かったもの。空き家をそのまま放置している所有者に対して、アプローチし、それなりの回答が返ってくるのであれば、空き家はかなり減るのではないかと思う。また、特定空家等を作らないというところでは、このアンケート調査が非常に大きいと思う。

【委員】空き家は、所有者がわかっているが放置しているケース、遺産分割が未了で、誰がそれを取得するか決まっていないうケースなど様々である。そういう点では、連携ということで弁護士側でも協力できることは協力したい。

空き家になってからの期間の事だが、その人が亡くなって、すぐに働きかければ利活用は非常にしやすいと思うが、相続は10カ月の申告期間がある。分割協議をして、納税して、申告して、納税してという期間を考えて10カ月の期間がある中で、誰が相続するかの分割協議の期間内に空き家として動くことについて疑問に思う。

【委員】初期の段階は指導という形ではなく、相談方法や売却方法などの情報提供を行うと良いと思う。行政がどの程度介入するのか、関わるのかというのはそれぞれの程度によって異なる。

### (3) その他

#### ①空家等実態調査の中間報告

##### ■委託業者（京葉測量）より「資料1」に基づき説明

- ・空家等実態調査は、計画準備から事前調査、現地調査、所有者特定調査、結果の整理・報告書作成、空き家管理システムの構築という流れで行う。
- ・現地調査の手法は、あくまで外観の調査であり、民地の中に入ることはせず、公道上から確認する。調査票については、「資料2」「資料3」のとおりであり、1棟ずつ調査を行う。
- ・水道の閉栓情報をもとに、水道が1年以上閉栓している建物を現地調査の対象とする。
- ・本日時点で現地調査は、90%以上完了している。1週間程度ですべての現地調査は完了する予定である。
- ・本日時点で空き家件数は、189件となっているが、あくまでも公道上から判断した結果であり、今後不動産登記事項の申請をする予定であることから、その結果によって数値が変わる可能性がある。
- ・現地調査については、市のホームページ・広報のお知らせにより、滞りなく進めている。また、市民の方の御協力をいただき、空き家の場所を教えていただくこともあった。

##### ■質疑等

【委員】調査は9割終了ということで、本日時点で189件の空き家が確認され、空き家の割合としては23.7%ということでのよいのか。

【京葉測量】その通りである。

【委員】市企業局ではガスも取り扱っている。ガスの契約が止まり、他市に引っ越したという情報でも十分空き家の状況がわかるように思う。

【事務局】今回の調査では水道を使用していなく、その期間が1年以上というものを基礎とした。そこから現地調査を行い、その結果、空き家の数が189件ということである。

【委員】市と県の水道局の情報を照合して、委託業者が調査をしたということでのよいのか。

【京葉測量】その通りである。水道が閉栓状態の家屋から共同住宅等を除き、戸建てと思われる家屋を抽出し、その結果823件を調査している。

【委員】800件というのは非常に少ない。この調査において空き家と判断する基準は水道が止まっていることとしているが、水道は出るが、明らかに空き家も多くある。市としては何件把握しているのか。

【事務局】市としては今回の調査に基づき、空き家の把握をしていく。1年以上としている理由は、本市は法に基づき動いている状況である。法律上の定義が概ね1年以上使用実績がないとされているためであ

	<p>り、さらに、この法に基づき本計画を策定している。御意見のとおり、空き家がわかった後、すぐに対応できれば一番良いが、空き家が発生してすぐに対応というのは現実的に難しい状況である。市民の方から申出等あった際には、早急に対応していくため、町会等でも御協力いただきたい。</p> <p><u>②次回会議の開催予定について</u></p> <p>■事務局より説明</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 29 年 1 月 18 日（水）、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。別途通知文を送付する。</li> </ul> <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>